

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINTPAUL



**Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
sur le règlement et les emplacements réservés**

Rapport d'enquête publique & Conclusions
20 janvier 2025



En préambule et pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Paul a été initialement approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012.

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

- Livret 1 : St 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.



Modifié par DCM du 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, du 08/09/2022, 27/06/2024 et du 21/11/2024.

Sommaire

Rapport d'enquête publique

1. Présentation générale	4
2. Exposé sommaire des modifications proposées	5
3. Organisation de l'enquête	11
○ 3-1 La désignation du commissaire enquêteur	
○ 2 Démarches préparatoires	
○ 3-3 L'arrêté d'ouverture d'enquête	
○ 3-4 Les mesures de publicité	
4. Déroulement de l'enquête	13
5. Synthèse des avis des personnes publiques associées	14
○ 5-1 Avis de la MRAe 974	
○ 5-2 Avis de la Région La Réunion	
○ 5-3 Avis de la CCI de La Réunion	
6. Analyse des contributions citoyennes recueillies	17
7. Éléments de réponse - Mairie de Saint-Paul au PV de synthèse	20
Conclusions de l'enquête publique	22
Pièces et documents annexes	27

Rapport d'enquête publique

Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ville de Saint Paul – Ile de la Réunion

1 Présentation générale

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n° AM2410291114 du 30 octobre 2024.

Elle s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2024 soit durant une période de 31 jours.

Les documents consultables par le public dans les locaux municipaux principaux et annexes (Saint Gilles les Bains, La Saline, Plateau Caillou, La Plaine, et Le Guillaume) ainsi que sur le site internet de la mairie, étaient les suivants :

- L'arrêté municipal n° AM2410291114 du 30 octobre 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le règlement et les emplacements réservés ;
- Le rapport de présentation du projet de modification du PLU comportant son évaluation environnementale ;
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté, paraphé, aux fins de recueil des observations du public ;
- L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de La Réunion rendu le 02 septembre 2024 ;
- L'avis de la région LA REUNION en date du 19 novembre 2024 ;
- Le dossier ayant été complété par l'avis de la CCI de La Réunion en date du 03 décembre 2024.

Son objectif est de recueillir les observations du public concernant le projet de modification du PLU, visant des ajustements du règlement et de certains emplacements réservés sans altérer l'économie générale du document d'urbanisme.

Cette enquête est conduite conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux articles R. 1231 et suivants du Code de l'Environnement.

2 Exposé sommaire des modifications proposées :

De manière synthétique le projet des modifications apportées au PLU qui sont exposées dans le rapport de présentation du projet de modification sont les suivantes :

A-1 Clause de logement aidé :

Le pourcentage de logements aidés passe de 20 % à 30 % pour tout programme dépassant 1 500 m² de surface de plancher.

La clause s'applique dès que le programme atteint 20 logements, même si la surface est inférieure à 1 500 m².

Une modulation pour les projets entre 1 500 et 1 800 m² : possibilité d'un mix entre logements locatifs et logements en accession sociale (ex. : PTZ).

Justifications : En 2023, Saint Paul comptait 17,44 % de logements sociaux, en deçà des 25 % obligatoires fixés par la loi SRU. Ces modifications visent à rattraper ce retard en diversifiant les productions et en les répartissant plus équitablement dans le territoire.

Zones concernées : Zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

A-2 Valorisation des espaces libres et biodiversité

Modification 1:

Espaces libres perméables

Minimum 50 % de la surface perméable traitée en espaces plantés comprenant trois strates végétales : arborescente, arbustive, herbacée.

Priorité aux espèces indigènes et endémiques figurant dans une palette végétale annexée au règlement.

Objectifs :

- Réduction de l'imperméabilisation des sols.
- Promotion de la biodiversité urbaine.
- Contribution à la gestion des eaux pluviales.

Zones concernées : Zones U et AU (hors zones économiques).

Modification 2

Protection de la végétation existante

- Recensement obligatoire de la végétation existante avant toute construction.
- Conservation et protection renforcées des arbres remarquables, notamment ceux situés dans les marges de recul sur rue.
- Respect des systèmes racinaires des arbres.

Objectifs :

- Préservation du patrimoine végétal.
- Limitation des effets d'îlot de chaleur urbain.
- Gestion durable des espaces verts.

A-3 Ajustements pour certaines zones spécifiques

Modification 3:

- Hauteurs des constructions dans la ZAC Saline
- Pour les parcelles en pente, la hauteur peut être adaptée pour favoriser la densité sans compromettre l'intégration paysagère.
- Alignements assouplis pour permettre un recul de 3 mètres sur certaines voies (rue Prisami, rue Vellayoudom, etc.).

Objectifs :

- Faciliter les projets de construction dans des zones à topographie complexe.
- Améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des nouveaux bâtiments.

Modification 4 :

Recul des piscines

- Le recul minimum des piscines passe de 1 mètre à 2 mètres par rapport aux voies publiques.

Objectif :

- Réduction des impacts visuels et création de marges aménageables avec des éléments paysagers.

Modification 5 :

- Éclairage public et trame noire
- Limitation de la pollution lumineuse grâce à des luminaires dirigés exclusivement vers le sol.
- Mise en place d'une "trame noire" pour protéger l'avifaune (ex. : pétrels de Barau et puffins de Baillon).

Objectifs :

- Réduction des nuisances lumineuses.
- Préservation de la biodiversité nocturne endémique.

B - Modifications des emplacements réservés (ER)

B-1 Suppressions et réductions

- Exemples : Suppression de l'ER72 sur la parcelle BV993, considérée comme non pertinente.

- Suppression ou réduction d'ER obsolètes liés à des projets abandonnés ou déjà réalisés.

Objectifs :

- Libérer des terrains pour de nouveaux usages conformes aux besoins actuels.
- Rationaliser la gestion des emplacements réservés.

B-2 Nouveaux emplacements réservés

Création de réserves pour :

- La préservation d'espaces verts.
- L'installation d'équipements collectifs.
- La gestion des corridors écologiques.

C - Modifications pour Mafate (Zone Ni)

Dans le cadre de l'harmonisation des PLU de Saint Paul et de La Possession pour le cirque de Mafate :

C-1 Règles d'implantation

Réduction des reculs obligatoires pour maximiser les possibilités de construction :

- Reculs obligatoires réduits de 4 m à 3 m.
- Permettre des implantations à l'alignement pour les constructions commerciales ou publiques (hors sentiers PDIPR).
- Obligation de traitement paysager des reculs pour améliorer l'esthétique et la biodiversité.

C-2 Emprise au sol et volumétrie

Limitation de l'emprise au sol à 81 m² par module pour les habitations, afin de préserver l'architecture traditionnelle.

Élargissement pour les commerces et services à 81 m², contre 50 m² précédemment.

Objectif :

- Maintenir une architecture "à taille humaine" tout en soutenant la diversification économique (ex. boulangeries).

C-3 Toitures et façades

Toitures :

- Autorisation de toitures monopentes pour des surfaces inférieures à 20 m².
- Obligation d'utiliser des matériaux locaux ou traditionnels (tôle ondulée, bardeau, etc.).

Façades :

- Encouragement des bardages bois ou parements en pierre sèche.
- Teintes naturelles privilégiées pour une meilleure intégration paysagère.

D- Évaluation environnementale et impacts

D-1 Analyse des impacts environnementaux

Positifs :

- Protection accrue des arbres et de la biodiversité.
- Réduction des effets d'îlot de chaleur urbain.
- Meilleure gestion des eaux pluviales grâce aux surfaces perméables.

- Réduction des nuisances lumineuses.

Négatifs :

- Aucun impact significatif identifié sur les zones humides, les espaces naturels ou les ressources en eau potable.

D-2 Conformité avec les documents de planification supérieurs à avoir, compatibilité totale avec :

- Le Schéma de Cohérence Territorial Ouest (SCOT Ouest).
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Projet de modification du PLU joint Cote 3.

3 Organisation de l'enquête

3-1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E24000025/97 en date du 14 octobre 2024, le Président du Tribunal administratif de la réunion a désigné :

- Gérard YESELNICK commissaire enquêteur titulaire
- Corine Cazanove commissaire enquêtrice suppléante

Aux fins de réaliser la présente enquête publique.

Décision Président du TA jointe Cote 1.

3-2 Démarches préparatoires :

Le 22 octobre 2024

Rencontre avec M. BERRICHON Directeur du service Foncier Urbanisme et Planification, afin de finaliser les dates de l'enquête et des permanences selon les lieux.

Le 04 novembre 2024

Rencontre avec M. Dimitri CONTE responsable du service de la planification au service Foncier Urbanisme et Planification en charge de l'enquête publique.

Le 13 novembre 2024

Rencontre avec M. Dimitri CONTE afin de parapher les registres d'enquête.

3-3 L'arrêté d'ouverture d'enquête :

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n° AM2410291114 du 30 octobre 2024 comme devant se dérouler du 18 novembre au 18 décembre 2024 soit durant une période de 31 jours.

Les dates des permanences ainsi que les lieux sont les suivants :

Dates	Heures	Lieux
Lundi 18 Novembre	9h-12h	Service Planification et Observatoire – 12 rue Labourdonnais
Lundi 18 Novembre	13h-16h	Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 Bis, avenue Paul Julius Bénard
Mardi 27 Novembre	9h-12h	Mairie annexe de la Plaine - 19 Chemin Combavas
Mardi 27 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

A noter qu'une coquille rédactionnelle portant sur la correspondance entre jour et une 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.

L'on peut considérer que cette erreur matérielle n'a eu en pratique, aucune conséquence sur le déroulement de l'enquête.

De plus, l'arrêté a prévu outre la faculté de consigner ses observations sur le registre d'enquête, de les adresser par écrit sous pli portant la mention « *ne pas ouvrir* » avant la clôture de l'enquête à l'adresse

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Saint-Paul
Direction du Foncier, de l'Urbanisme et de la Planification
Service Planification et Observatoire
CS 51015 - 97864 SAINT-PAUL cedex

ou par courriel pendant la durée de l'enquête: plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « Modification du PLU de Saint-Paul ».

Arrêté municipal joint Cote 2.

3-4 Les mesures de publicité.

L'affichage en Mairie à la vue du public a été réalisé sur tous les sites municipaux concernés par les permanences.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution presse dans les supports de presse « Le Quotidien » et « Zinfos 974 ».

Copies des annonces et des affiches Cotes 4.

4 Déroulement de l'enquête

Conformément au planning prévu par l'arrêté prescripteur, 7 permanences ont été tenues :

-	Lundi 18 novembre 2024	9h-12h	Mairie St Paul Service Planification
-	Lundi 18 novembre	13h-16h	Mairie annexe de Plateau Caillou
-	Mardi 27 novembre	9h-12h	Mairie annexe de la Plaine
-	Mardi 27 novembre	13h-16h	Mairie annexe du Guillaume
-	Mardi 03 décembre	9h-12h	Mairie annexe de la Saline-Les-Bains
-	Mercredi 11 décembre	9h-12h	Mairie annexe de la Saline
-	Mercredi 18 décembre	13h-16h	Service Planification et Observatoire

Contributions recueillies lors des permanences

-	du 26/11/2024 - 13h-16h	Mairie Annexe du Guillaume	1 contribution -
-	du 03/12/2024 - 9h-12h	Mairie Annexe de la Saline les bains	3 contributions
-	du 11/12/2024 - 9h-12h -	Mairie Annexe de la Saline	3 contributions
-	du 18/12/2024 - 9h-12h -	Mairie principale St Paul	3 contributions

Soit 10 contributions

Contributions par courriel : 9 contributions

Contributions par courrier : 4 Contributions.

Pour finir, lors de cette enquête, 23 contributions citoyennes ont été recueillies et comptabilisées.

Les 18 et 19 décembre 2024, tous les registres d'enquête ont été récupérés par les commissaire enquêteur auprès de tous les sites municipaux dans lesquelles les permanences s'étaient tenues.

Toutes les registres ont été clôturés et les pages qui comportaient des contributions ont été scannées.

Il est précisé que dans un esprit de transparence et pour répondre à sa demande, ces pages scannées sous forme de fichiers en format *.pdf ont été transmises par courrier électronique à M. Dimitri CONTE.

Enfin, lors de la collecte des registres le 19 décembre 2024, il a bien été constaté que l’affichage de l’enquête publique avait bien été effectif sur tous les sites et avait bien été maintenu jusqu’au dernier jour de clôture.

5 Synthèse des avis des personnes publiques associées

5-1 Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) 974

Il est daté du 2 septembre 2024.

Analyse sommaire du contenu de l’avis :

A Objet et portée de la modification du PLU :

La modification du PLU vise à :

- Rectifier des erreurs matérielles et abroger des dispositions obsolètes.
- Ajuster la réglementation sur certains emplacements réservés (ER) et zones spécifiques.
- Introduire des règles pour une meilleure mixité sociale et environnementale (par exemple, la « clause logement aidé » et la valorisation de la nature en ville).

B Enjeux environnementaux :

L’avis conclut que les modifications proposées ne sont pas de nature à :

- Modifier les orientations du PADD (projet d’aménagement et de développement durables).
- Affecter la protection des sites naturels ou des paysages.
- Augmenter l’artificialisation des sols, conformément à l’objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

C Évaluation environnementale :

L'analyse de l'impact environnemental montre que :

- Les modifications n'entraînent pas d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.
- Une évaluation environnementale formelle n'est pas jugée nécessaire, conformément à l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

E Mixité sociale (clause logement aidé) :

Les obligations légales (loi SRU) sont renforcées par une augmentation du taux minimal de logements aidés à 30 %.

Ces mesures encouragent une densification cohérente avec les objectifs sociaux et environnementaux.

F Protection de la nature et biodiversité :

- Introduction de règles précises pour préserver les espaces verts en ville (par exemple, au moins 50 % de surface perméable traitée en espaces plantés avec trois strates végétales).
- Priorisation des espèces indigènes et endémiques dans les plantations ;
- Réglementation stricte de l'éclairage public dans certaines zones pour protéger l'avifaune marine endémique.

L'avis émis par la MRAe est favorable à la modification du PLU.

Avis MRAe joint Cote 5

5-2 Avis de la région La Réunion.

Il est daté du 19 novembre 2024.

Cet avis considère que les modifications proposées vont dans le sens des orientations du SAR à savoir l'identité des territoires, l'évolution vers une urbanité réunionnaise, un marché du logement notamment par la production des logements sociaux, la gestion préventive des risques, la maîtrise des pollutions et la valorisation des espaces agricoles et naturels.

Concernant le cirque de Mafate, l'avis fait observer que la charte du Parc

National, prévoit que les projets d'aménagement doivent « *accompagner les évolutions en cours, pour améliorer les conditions de vie des habitants, tout en préservant le cadre et la qualité de vie traditionnelle.* »

Ainsi, bien que classés en zone naturelle et soumis au Code de l'Urbanisme, l'avis rappelle que le PLU est d'améliorer les conditions de vie des habitants.

Pour finir, cet avis n'est pas conclusif. Il indique uniquement prendre acte de la version du PLU modifié.

Avis de la Région La Réunion joint Cote 6

5-3 Avis de la CCI de La Réunion.

Il est daté du 03 décembre 2024.

L'avis considère que globalement, les modifications envisagées du PLU permettent de renforcer les différents principes de la politique d'aménagement de la commune de Saint-Paul.

Ces ajustements réglementaires permettent de disposer d'une meilleure lecture du règlement écrit, sans viser « le changement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En conclusion, la CCI de la Réunion émet un avis favorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul.

Avis de la CCI 974 joint Cote 7

6 Analyse des contributions citoyennes recueillies

6-1. Contributions hors sujet :

Il s'agit essentiellement de demandes de déclassement de parcelles agricoles. Ces contributions représentent une majorité d'observations, aussi bien lors des permanences que par correspondance.

- Motivations :
Les demandeurs désireux de voir classer leurs parcelles constructibles, une intention généralement destinée à « prendre date » pour une éventuelle révision future du PLU.
- Traitement par le commissaire enquêteur :
Ces contributions ont été consignées pour mémoire, mais elles ne relèvent pas de l'objet de l'enquête (modification du règlement et des emplacements réservés).

6-2 Contributions relatives à la modification N° 9

Cette modification introduit un recul minimal de 2 mètres depuis la voie publique pour l'installation de piscines (au lieu de 1 mètre précédemment).

- Critiques principales :
 - La contrainte de distance rend complexe l'aménagement des piscines sur des parcelles de taille réduite.
 - Il pourrait être considéré une différenciation entre piscines enterrées et piscines hors-sol.
 - Les professionnels (constructeurs de piscines) soulignent un impact négatif sur leurs activités.
- Recommandations du commissaire :
 - Réfléchir à une différenciation des distances selon le type de piscine et les configurations des terrains.
 - Tenir compte des nuisances sonores éventuelles d'un équipement trop proche des limites de propriété.

6-3 Contributions relatives aux réserves municipales

Certaines contributions demandent la levée de réserves apposées sur des parcelles pour des raisons qui ne sont plus d'actualité (par exemple,

gestion de l'eau abandonnée sur des parcelles cadastrales AD131, AD135 et AD136).

Avis : Ces demandes ne suscitent pas de remarque particulière de la part du commissaire enquêteur.

6-4 -Contributions spécifiques et observations complémentaires.

- Permis de construire en cours :
 - Exemple notable : L'association islamique de Saint-Paul propose de valoriser une parcelle en friche en centre-ville via un permis de construire.
 - Avis : Bien que cette demande ne relève pas directement de l'enquête, elle est jugée pertinente pour le développement urbain.
- Suggestions du CAUE :

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a formulé des remarques techniques pour améliorer la rédaction des modifications :

 - Distinguer piscines enterrées et hors-sol.
 - Clarifier les définitions des termes « construction » et « emprise au sol ».

6-5. Analyse du commissaire enquêteur

Sur les contributions hors sujet

Les demandes de déclassement de parcelles agricoles, bien qu'enregistrées pour mémoire, se situent hors du cadre de cette enquête.

Néanmoins, ces démarches traduisent un besoin latent de révision globale du PLU à moyen ou long terme.

Sur la modification N° 9

Les préoccupations soulevées, notamment par les constructeurs de piscines, appellent une réflexion plus approfondie.

Il pourrait être introduit une différenciation au plan du règlement selon les types de piscines (enterrées ou hors-sol).

De plus, il pourrait être envisagé d'ajuster les distances selon les limites de propriété et la proximité de la voie publique.

Sur la simplification et la lisibilité du règlement

Les suggestions du CAUE sur le vocabulaire employé et les définitions techniques sont jugées pertinentes pour :

- Améliorer la clarté pour éviter les interprétations divergentes.
- Faciliter la compréhension des règles par les usagers.

7 Eléments de réponse de la Mairie de St Paul au PV de synthèse

Par courrier électronique du 14/01/2025, M. Dimitri CONTE communiquait, pour le service Foncier Urbanisme et Planification de la Mairie de St Paul, les éléments de réponse reproduits ci-dessous :

Les demandes de déclassement de parcelles agricoles sont mentionnées pour ordre et prise en considération de leur antériorité.....

« *Ces demandes seront traitées par le service suivant la voie « normale ».* »

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.....

« *dont acte* »

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.

« *Ces demandes seront toutes analysées de manière équitable et pourront recevoir une fin favorable si elles sont justifiées.* »

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.

« *Les remarques relatives à l'augmentation du recul des piscines par rapport aux voies seront analysées de manière attentive afin de décider si cette modification est maintenue ou non, ou si elle doit-être réécrite.* »

La contribution du CAUE qui propose des formules rédactionnelles plus précises peuvent être facilitatrices pour une meilleure compréhension du règlement.

« *Ces remarques seront analysées en vue de prise en compte éventuelle.* »

De manière générale, le service municipal de l'urbanisme confirme avoir pris acte des observations et en fonction de ses prérogatives d'exécution, de les soutenir eu égard à leur pertinence sans que l'avis exprimé n'engage l'autorité décisionnelle municipale.

Courriel en réponse de laMairie de St Paul - Cote 9

Conclusions de l'enquête publique

20 janvier 2025

**Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Ville de Saint Paul – Ile de la Réunion**



Image figurative de la conclusion de l'enquête inspirée par IA générative

Conclusions Motivées

1. Objectifs du projet

Le projet de modification du PLU vise à ajuster le règlement et les emplacements réservés (ER) pour répondre à plusieurs problématiques à fois réglementaires et locales spécifiques :

- Améliorer la gestion urbaine et environnementale :
- Introduction de règles précisant la végétalisation des espaces urbains et la gestion des eaux pluviales pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Répondre aux obligations de mixité sociale :
- Révision de la clause « logement aidé » pour accroître la proportion de logements sociaux, actuellement insuffisante (17,44 % en 2023 contre une obligation de 25 %).
- Adapter les règles spécifiques à certains secteurs (ex : ZAC Saline / zones habitées de Mafate.
- Éliminer les incohérences et dispositifs obsolètes (ex : suppression des Emplacements réservés).

Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de développement durable, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations stratégiques du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du programme local de l'habitat (PLH).

2. Cohérence et pertinence du projet

L'analyse du projet montre que les modifications proposées répondent à des problématiques identifiées et elles sont cohérentes avec l'objectif recherché:

- Clause de mixité sociale :

La hausse du taux de logements aidés de 20 % à 30 % est justifiée par la nécessité de respecter les obligations de la loi SRU et de diversifier l'offre de logements sur le territoire.

Les ajustements introduisent plus de souplesse (prise en compte de projets entre 1 500 m² et 1 800 m² et seuil minimal de 20 logements) pour inciter les promoteurs à intégrer des logements sociaux.

- Valorisation des espaces libres :

Les nouvelles prescriptions favorisant la végétalisation des espaces urbains (strates arborées, palette végétale indigène) sont en adéquation avec les objectifs environnementaux.

Les impacts positifs attendus incluent une meilleure gestion des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur urbains et le renforcement de la biodiversité.

- Zones spécifiques :

Les modifications pour la ZAC Saline permettent une meilleure adaptation aux contraintes topographiques et au contexte paysager, tout en assurant une densité raisonnable.

Les règles harmonisées pour Mafate renforcent la cohérence avec la Charte du Parc National et les spécificités de ce territoire isolé.

- Incidences environnementales :

Le projet n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni d'impact significatif sur les zones humides ou les ressources en eau potable.

Les impacts environnementaux identifiés sont majoritairement positifs (protection de la biodiversité et réduction de la pollution lumineuse).

3 Contributions majeures exprimées :

Modification N° 9 (distances de recul des piscines)

Plusieurs contributeurs (professionnels et particuliers) critiquent la nouvelle règle imposant un recul minimal de 2 mètres, qui complique l'installation de ces équipements sur des petites parcelles.

Ces objections nécessitent une réflexion approfondie, notamment pour différencier piscines enterrées et piscines hors-sol.

Demandes de déclassement de parcelles agricoles :

Ces contributions nombreuses sont hors sujet.

Elles traduisent néanmoins une demande latente de révision globale du PLU à moyen terme.

Requêtes spécifiques

Certaines demandes, comme celle de l'association islamique visant à valoriser une parcelle « potentiellement » située en centre-ville, apparaît pertinente et devraient pouvoir bénéficier d'une analyse spécifique.

Oppositions générales :

Aucune opposition majeure au projet.

Les objections se concentrent sur des aspects techniques précis (clause logement aidé, reculs des piscines, etc.) et peuvent être traitées par des ajustements ciblés.

4. Avis des institutionnels

Le projet de modification du PLU de Saint-Paul, tel qu'il est proposé, répond à des problématiques locales concrètes et s'inscrit dans une démarche cohérente et respectueuse des principes de développement durable.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable

A titre completif, le commissaire enquêteur exprime les recommandations suivantes :

- ❶ Modification N° 9 :
 - Possiblement, introduire une différenciation entre piscines enterrées et hors-sol.
 - Ajuster les distances en fonction des caractéristiques des terrains (par exemple, réduire le recul pour les parcelles de petite taille).

- ❷ Pour une meilleure compréhension du public, clarifier les définitions des termes « construction » et « emprise au sol » et plus généralement s'assurer que les termes techniques employés soient explicites pour être accessibles à tous les publics.

- ❸ Harmonisation des règles de végétalisation :
 - Envisager ouvrir une concertation avec les parties prenantes lors de l'étude des projets.
 - Pour l'avenir, prévoir des moyens de contrôle efficaces pour s'assurer du respect des nouvelles prescriptions vertueuses (végétation indigène, densité des plantations).



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

PIECES & DOCUMENTS ANNEXES

Cotes N-°

- 1 Arrêté désignation du commissaire enquêteur ;**
- 2 Arrêté municipal n° AM2410291114 du 30 octobre 2024 ;**
- 3 Rapport de présentation du projet de modification du PLU ;**
- 4 Mesures de publicité (Parution presse et affichages en Mairie)**
- 5 Avis de la MRAe**
- 6 Avis de la Région La Réunion**
- 7 Avis de la CCI 974**
- 8 PV de Synthèse & lettre de transmission ;**
- 9 Réponse Mairie de St Paul – Pv se synthèse des observations ;**



Image figurative de l'agglomération Saint Pauloise dans 25 ans inspirée par IA générative