

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION

Page 1 / 1



016806

Mairie Saint-Benoit 07.02.2023

le 02 FEV. 2023

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNIONARRIVEE : 07.02.2023
NUMERO : CA2300/17/17Monsieur le Maire
de la Commune de Saint-Benoît21, RUE GEORGES POMPIDOU
97470 SAINT-BENOIT

D2023/357

Votre identifiant Région : 5051.3
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICHAULT
DGADDE / DADT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mèl : sar@cr-reunion.fr

V/REF : A2023/8

N/REF : D2023/357

20 136 477 62 86 6
08.02.2023

OBJET : Analyse de la modification simplifiée n° 2 et de la mise en compatibilité du PLU au regard du SAR

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 janvier 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA), votre projet de modification n°2 afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de modification consiste à lever la servitude de projet de la parcelle AK810 et à approuver le projet d'aménagement de cette même parcelle. Le rapport de présentation, le règlement écrit, les documents graphiques, ainsi que le PADD de votre PLU sont modifiés en conséquence.

La parcelle concernée par la procédure est située en espace urbain à densifier au SAR, au sein de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du pôle principal de Saint-Benoît. Ainsi, l'opération projetée doit respecter les densités minimales du SAR, portées à 50 logements par hectare sur cette centralité.

En outre, au regard du SMVM, il est rappelé que le projet, situé sur les berges de la Rivière des Marsouins, ne devra pas entraîner de dégradation de la qualité des eaux et de la biodiversité de celle-ci et de son embouchure, puisque classées comme espace remarquable du littoral au SMVM.

Au regard des éléments présentés, la Région Réunion émet un avis favorable à la modification simplifiée n°2 de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

Signé électroniquement par : Claudine DUPUY
Date de signature : 07/02/2023
Qualité : DGS
**Pour la Présidente
et par délégation**
la DGS
Claudine DUPUY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Saint-Denis, le 10 janvier 2023

VRéf. : courrier reçu le 03 janvier 2023
1974/2022/PLU/VP/SB

N/Réf. : - SG/DPE-AA/PODEL-WV-dd- C.S 23000/62

Contact : Willy VELECHY
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 45
willy.veletchy@reunion.cci.fr



016686

I. Mairie Saint-Benoît 01.02.2023

Hôtel de ville de Saint-Benoît
2 Rue Georges Pompidou,
97470 Saint-Benoît

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT
REUNION**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU.**ARRIVEE : 01.02.2023
NUMERO : CA2300/488**Monsieur le Maire,**

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2 du PLU portant sur l'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville et de la levée de la servitude présente sur cette parcelle, vous avez sollicité l'avis de la CCI Réunion en tant que Personne Publique Associée et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services.

Le projet exposé sur la parcelle consiste en la création d'un complexe de 165 logements.

En Rez-de-chaussée, il y aura une alternance de logements et de locaux commerciaux notamment au niveau des bâtiments B, C et D en partie « Nord ».
Il est également précisé que des terrasses pour les commerces seront installées afin d'animer le parcours au niveau du quai.

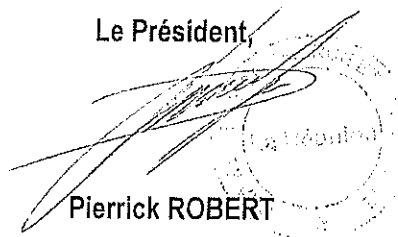
La modification du PLU n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

La CCI de la Réunion reste disponible afin de contribuer au développement économique de votre commune notamment par la mise en place d'un parcours d'accompagnement personnalisé des porteurs de projets, pouvant s'implanter dans ces nouveaux locaux.

Par conséquent, notre compagnie émet un avis favorable sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Benoît, tel qu'il nous a été soumis.

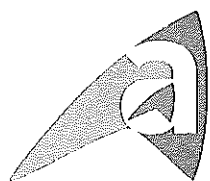
Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Pierrick ROBERT

Urban



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RÉUNION

Siège Social
24 rue de la Source
CS 11048
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 25 94
Email : president@reunion.chambagri.fr

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION
ARRIVEE : 23.02.2023
NUMERO : CA23002941

Saint-Denis, le 16 FEV 2023



017320

Mairie Saint-Benoit 23.02.2023
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Rue George Pompidou
97470 Saint-Benoît

Vos Réf : 1975/2022/PLU/VP/SB

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°07/2023_D3P

Objet : Avis modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoît

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLE
Email : kelvin.pavadepoulle@reunion.chambagri.fr
Tél. : 0262 94 69 41

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 29 décembre 2022, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Benoît, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques.

Cette présente modification porte sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Ce projet n'a aucun impact sur les terres agricoles de la commune, ni sur l'agriculture bénédictine. Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11
APE 94.11Z
www.reunion.chambagri.fr

Le Président,
CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE LA
RÉUNION
Frédéric VIENNE

Usé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Uzha



017488

Mairie Saint-Benoît

28.02.2023



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT
REUNION

ARRIVÉE : 28.02.2023

CA2 2003318

Saint-Denis, le 21 février 2023

Objet : Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)
Dossier : Modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Benoît
Vos réf : Votre courriel en date du 04 janvier 2023
Nos réf : SCETE/UEE/FO/ appui MRAe / n° 2023ACREU1

Monsieur le maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion sur le dossier cité en objet, en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et est mis en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;
- et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Didier KRUGER

Monsieur le maire de la commune de Saint-Benoît
Service Plan Local d'Urbanisme
21 bis, rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOÎT

Copie : Préfecture de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques, pour information

Service régional chargé de l'environnement (appui à la MRAe)
DEAL / SCETE / unité évaluation environnementale
2, rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 SAINT-DENIS Cedex 9
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html>

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de La Réunion rendu en application du
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme
pour la modification n° 2 du PLU de Saint-Benoît**

n°MRAe 2023ACREU1

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégalement, le 21 février 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la Transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 04 janvier 2023 relative à la modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Benoît, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît a été approuvé par délibération du conseil municipal du 06 février 2020 et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 octobre 2019 ;
- la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2022, a pour principaux objectifs :
 - d'approuver l'aménagement global d'un terrain stratégique du centre-ville pour l'accueil d'habitat et de commerces (parcelle cadastrée AK 810 d'une superficie de 5 742 m²) ;
 - de lever en conséquence la servitude de projet existante sur les documents graphiques du PLU (planche 1).

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification simplifiée du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones du territoire communal (pas de changement du bilan des surfaces consommées) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- celle-ci se limite à lever une servitude de projet instituée dans une zone urbaine (de type Ua) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sans augmenter les possibilités de construire sur la parcelle concernée ;
- ladite servitude de projet avait été mise en place lors de la révision générale du PLU de Saint-Benoît afin de permettre la poursuite des échanges nécessaires du promoteur avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) de par la situation du terrain d'assiette dans les périmètres de protection de 500 mètres de monuments historiques inscrits (église paroissiale de Saint-Benoît et sa fontaine) ;
- l'avis conforme de l'ABF sur le projet global d'aménagement et de construction sera requis au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme, dont l'instruction relève de la compétence de la commune de Saint-Benoît ;
- le terrain d'assiette du projet était occupé par l'ancien centre hospitalier de Saint-Benoît (maternité) dont les bâtiments en ruines sont en cours de démolition ;
- les trois arbres fruitiers présents sur la parcelle (manguiers et letchis non protégés au titre du PLU) sont conservés et intégrés au projet porté par la société « SCCV LA RIVIÈRE » ;
- le terrain se situe près des berges de la rivière des Marsouins (séparé par un sentier pour les piétons et les vélos), mais il n'est pas concerné par des zones d'aléas forts inconstructibles au regard des plans de prévention des risques naturels en vigueur sur le territoire communal (PPRN « inondations et mouvements » et PPRL « littoral » de Saint-Benoît approuvés le 02 octobre 2017) ;
- l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Benoît réalisée en 2019 ne relève aucun enjeu environnemental sur cette parcelle urbaine du centre-ville ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Benoît n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Benoît rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 21 février 2023

Le président de la MRAe,

Didier Kruger



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Approbation du projet d'aménagement global de la parcelle
cadastrée AK 810 et levée de la servitude de projet**

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

SOMMAIRE

Introduction	p.03
Exposé des motifs	p.04
Présentation du projet « SCCV La Rivière »	p.09
Modification des pièces du PLU	p.11
Impact de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement	p.18
Annexes	p.18

INTRODUCTION

La commune de Saint-Benoît a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal n°005-02-2020 en date du 06 février 2020.

Depuis, une modification simplifiée a été prescrite par le biais de la délibération n°016-07-2020 en date du 13 juillet 2020 mais n'a pas encore été approuvée.

La version du PLU approuvée le 06 février 2020 est donc toujours en vigueur.

Aujourd'hui, il est nécessaire de procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU concernant la parcelle cadastrée AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (terrain d'assiette de l'ancienne maternité).

En application de l'article L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une modification dite « simplifiée » dans les cas suivants :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative (...) du maire (...).



En l'espèce, l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît vise à :

- approuver le projet d'aménagement global de la parcelle AK 810, qui respecte les règles du PLU en vigueur ;
- lever la servitude de projet frappant ce terrain, afin de permettre la délivrance du permis de construire.

Aucune disposition du PLU en vigueur ne nécessitant d'adaptation afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement de la parcelle AK 810, c'est dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme précitées que l'arrêté municipal n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 a été pris, engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît.

EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU approuvé le 06 février 2020 a placé la parcelle cadastrée AK 810, d'une superficie de 5742 m² située au centre-ville de Saint-Benoît, dans un secteur de projet, soumis à la disposition suivante :

Règlement de la zone Ua (centres urbains)

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Article U-2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites

Règle :

2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :

Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Explication de la règle :

Dans le secteur de l'ancienne maternité (parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU AK 810) un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une disposition particulière intégrée dans le PLU. Dans l'attente, il est important limiter les constructions, pour ne pas risquer de compromettre ce futur projet.

C'est pourquoi le PLU applique le 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui limite sa durée de validité.

Historique justifiant la mise en place de cette servitude de projet :

L'insertion de cette disposition au sein du PLU découle des difficultés d'entente qui avaient existées pendant la révision générale du PLU entre le porteur de projet initial et l'ABF, s'agissant de la hauteur maximale des constructions. En effet, le porteur de projet de l'époque souhaitait réaliser un signal architectural d'entrée de ville via une construction en R+5, ce qui n'était pas validé par l'ABF.

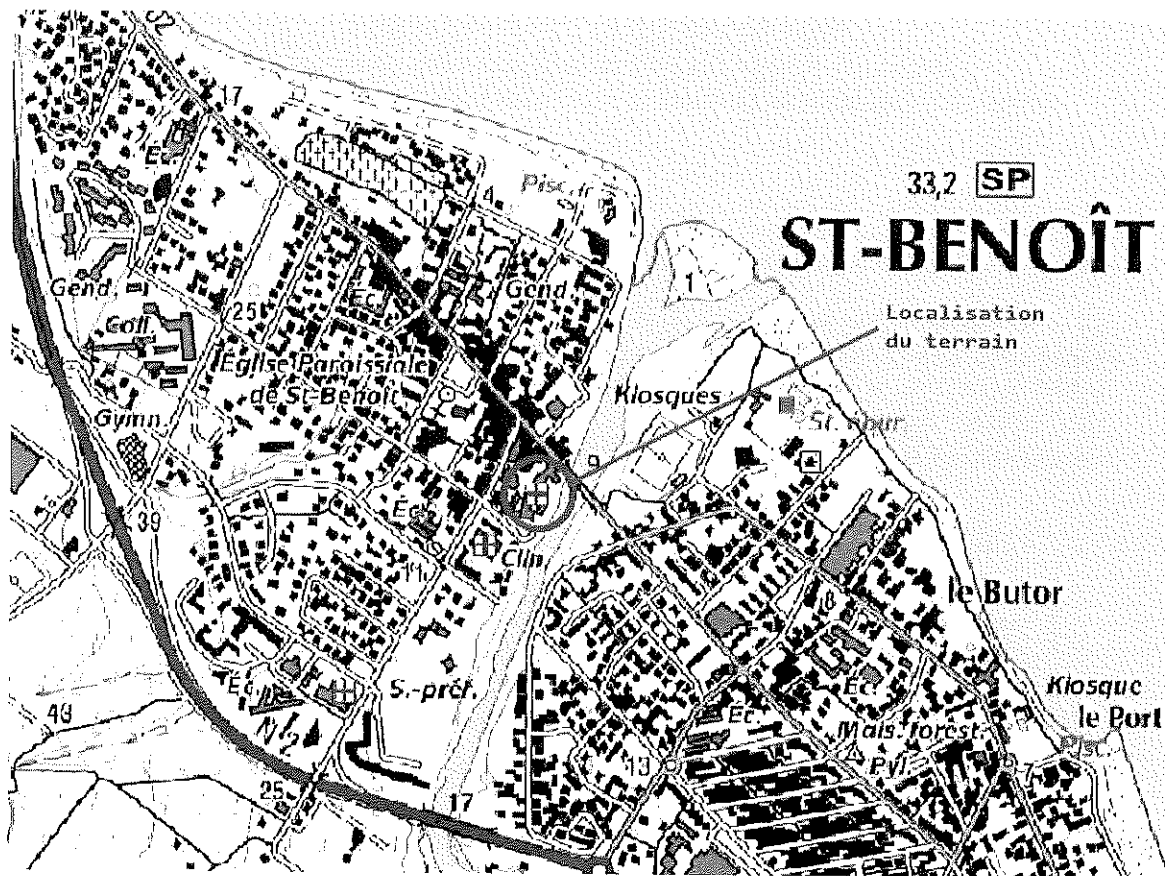
Afin de ne pas retarder ou compromettre l'approbation du PLU du fait des désaccords portant sur ce seul projet, il a été décidé de placer la parcelle AK 810 dans un secteur de projet, étant prévu que des échanges ultérieurs à l'approbation du PLU auraient lieu avec l'ABF pour trouver un terrain d'entente sur ce point bloquant. Le PLU nécessiterait alors, certainement, d'être modifié pour s'adapter au projet.

→ Cette adaptation du PLU au projet d'aménagement de la parcelle n'est plus d'actualité, dans la mesure où le projet ci-après présenté « SCCV LA RIVIERE » respecte les règles du PLU en vigueur.
→ Toutefois, il est nécessaire de modifier le PLU, afin de lever cette servitude de projet.

Accusé de réception en préfecture
00000000408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

1. Localisation du terrain

La parcelle AK 810 se situe au centre-ville de Saint-Benoît, en bordure de la rivière des Marsouins, le long de l'artère centrale rue G. Pompidou et de la rue Montfleury. S'y trouvent les ruines de l'ancienne maternité de Saint-Benoît, en cours de démolition.



2. Extrait du cadastre

FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-BENOÎT

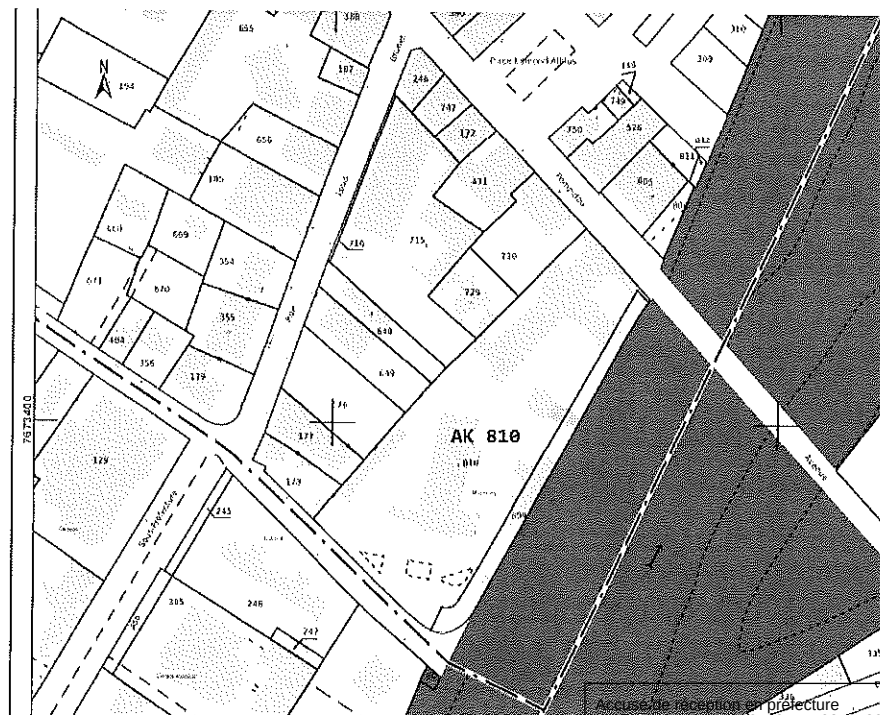
Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 09/11/2022
(niveau heraire de Paris)

Coordonnées en projection : ICRS2014M

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Saint-Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 69 11 - fax 02 62 48 66 02
cdi.saint-denis-de-la-reunion@gdfp.finances.gouv.fr



(Source : cadastre.gouv.fr)

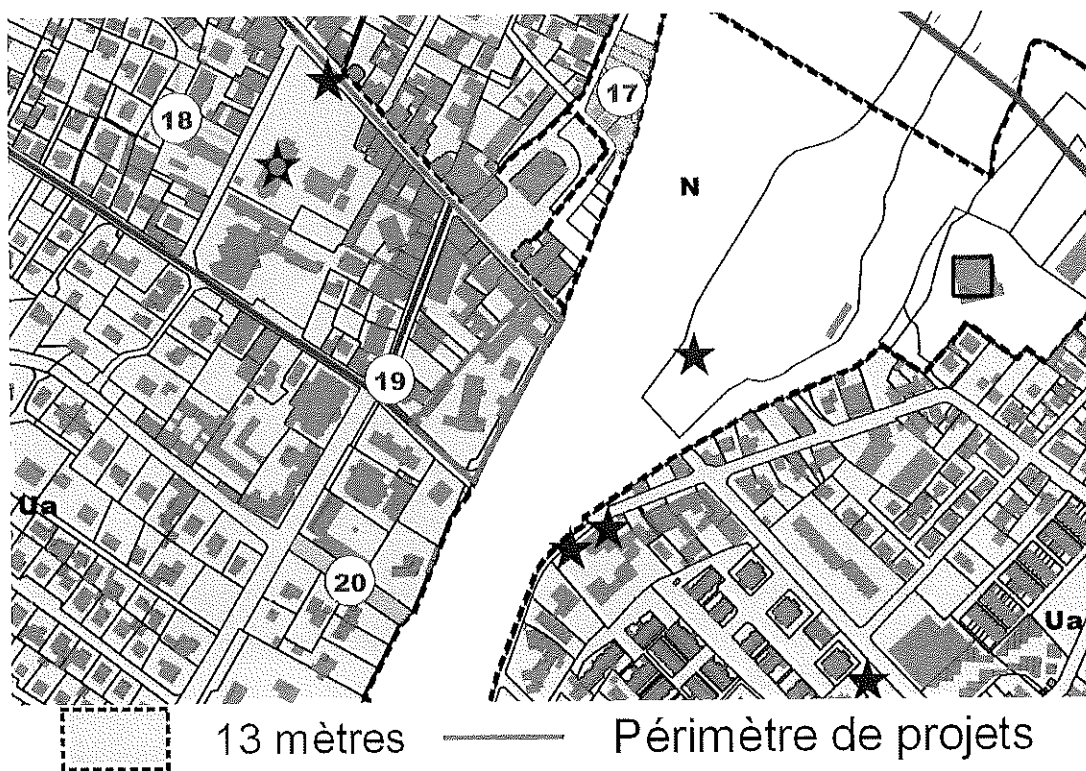
Accusé de réception en préfecture
974-210740107-2023-0408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

3. Photographie aérienne (BD ORTHO IGN 2017)



(Source : ORTHOPHOTO IGN 2017 fournie par la CIREST)

4. Extrait du document graphique (planche 1) du PLU en vigueur



La parcelle AK 810 se situe en zone urbaine (Ua) correspondant aux centres urbains, où la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage. Le périmètre de projet est représenté au document graphique du PLU par un trait bleu.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

5. Périmètre de protection des Monuments Historiques



(Source : Périmètres Monuments Historiques fournie par la CIREST)

La parcelle AK 810 se situe dans les périmètres de protection de l'église paroissiale de Saint-Benoît et de sa fontaine, monuments historiques inscrits (Arrêté du 26/01/2012).

6. Extrait du document graphique (planche 3) du PPR multirisques en vigueur (approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU)



Zones constructibles sous conditions



B2u Aléa moyen mouvements de terrain en zone "secteurs jugés sécurisables" et un aléa nul, faible ou moyen inondation.



Aléa faible mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation

Signature
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Au regard du PPR multirisques :

La parcelle AK 810 se situe en zones :

- **blanche**, constructible sans conditions dans le respect du règlement de la zone Ua du PLU,
- **bleue (B2u)**, où les constructions nouvelles sont autorisées à condition de s'implanter au-dessus de la cote de référence. Pour toute construction projetée en zone B2u, il est nécessaire d'attester de la réalisation d'une étude technique préalable, laquelle aura notamment pour but de déterminer la cote de référence, qui devra se situer entre 0,50 cm et 1,00 m au-dessus du terrain naturel.

7. Extrait du document graphique (planche 1) du PPR littoral en vigueur (approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU)



Zonage Réglementaire PPRL



La parcelle AK 810 se situe en zones :

- **blanche**, constructible sans conditions dans le respect du règlement de la zone Ua du PLU,
- **bleue – B**, où les constructions nouvelles sont autorisées à condition de s'implanter au-dessus de la cote de référence fixée à 0,50 cm au-dessus du terrain naturel.

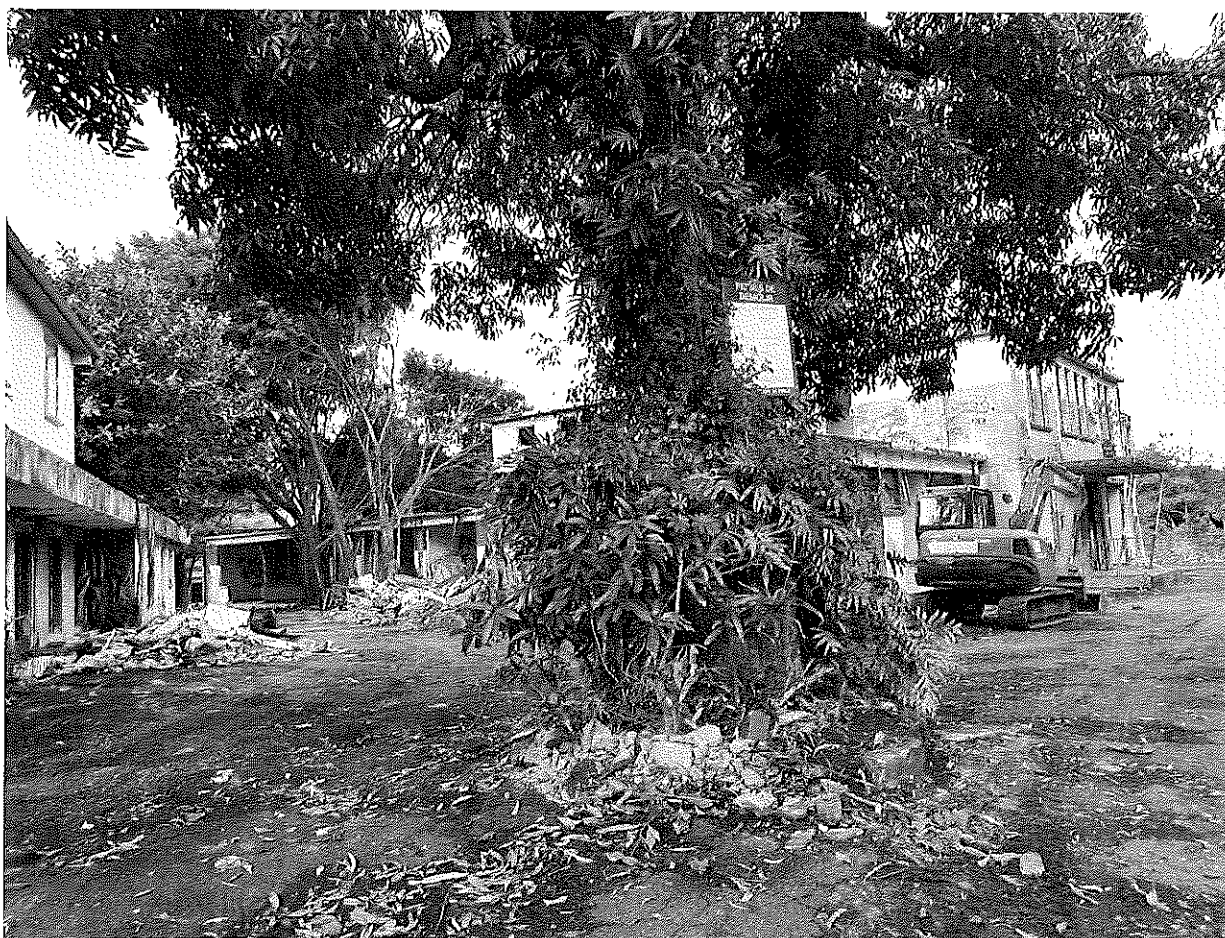
→ L'ensemble de ces éléments (dispositions du PLU et des PPR en vigueur) sont respectés par le projet « SCCV La Rivière » ci-après présenté.

PRESENTATION DU PROJET « SCCV La Rivière »

1. Informations préliminaires :

- *Propriété du terrain* : privée
- *Superficie du terrain* : 5742 m²
- *Porteur de projet* : SCCV LA RIVIERE
- *Architectes en charge du projet* : Architectes de l'EPERON (agence@archi-eperon.com)
- *Procédures d'urbanisme en cours* :
 - ✓ Permis de Démolir n°PD97441022D0002 délivré le 08/03/2022.

Les travaux de désamiantage et de démolition des ruines de l'ancienne maternité sont en cours depuis le 19 juillet 2022 jusqu'au 24 mars 2023 selon les programmations des entreprises en charge.



✓ Permis de construire n°PC97441022A0196 déposé le 31/10/2022 en cours d'instruction.
Le dossier fera l'objet, le cas échéant et avant toute délivrance du PC, de modifications suite aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public.
Il pourrait aussi faire l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation de la présente modification simplifiée du PLU, nécessaire pour permettre de délivrer le PC.

Elément significatif : 3 beaux arbres (manguiers et letchis) présents sur la parcelle sont conservés et intégrés au projet (arbres non protégés au titre du PLU).

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

2. Descriptif du projet, plans et vues

Cf. Annexes :

- 1 – Notice descriptive du projet
- 2 – Plan de masse
- 3 – Coupe d'ensemble
- 4 – Plans des façades (ensemble et bâtiment A)
- 5 – Plans des façades (bâtiments B, C, D)
- 6 – Document graphique, insertion.

MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objets :

- d'approuver le projet d'aménagement de la parcelle AK 810
- de lever, en conséquence, la servitude de projet inscrite au sein du PLU.

De ce fait, les pièces suivantes du PLU nécessitent d'être modifiées :

- **Règlement écrit : Zone Ua**
- **Documents graphiques :**
Planches 1 (centre-ville et périphéries) et 7 (vue d'ensemble de la commune)
- **Rapport de Présentation :** Pièce 1.3- Justification des choix – Partie II : Les choix retenus pour établir l'ensemble des pièces du dossier de PLU de la commune de Saint-Benoît, pages 259 et 260 « 2) Le périmètre de projet de la parcelle AK 810 »
- **PADD :** 1. L'orientation générale pour la commune : Saint-Benoît, la capitale de l'Est – 1.1.2 La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer, page 6.

1. Modification du règlement écrit de la zone Ua

Du fait de la levée de la servitude de projet, le règlement de la zone Ua sera modifié comme suit :

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites Sont interdites : 1° En zones Ua et Ub : - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.	Dans les zones où les habitations sont autorisées, le PLU interdit logiquement l'implantation de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment à cause de la pollution qu'elles sont susceptibles de générer ou de nuisances, notamment sonores ou olfactives. Dans les centres urbains de Saint-Benoît et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone Ub. Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (Ub) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Ue).
2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet : Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Dans le secteur de l'ancienne maternité (parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU AK 810) un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une disposition particulière intégrée dans le PLU. Dans l'attente, il est important limiter les constructions, pour ne pas risquer de compromettre ce futur projet.

Accusé de réception en préfecture
074-219740107-20230408-DEI 024042023 DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
3° Dans la zone Ue située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement N°L1). 4° Dans la zone Ue située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2). 5° En zone Ue et Up : - Les constructions à usage d'habitation à l'exception : 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'Internat du CFPPA situé en zone Ue sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu.	C'est pourquoi le PLU applique le 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui limite sa durée de validité. L'espace non aedificandi situé sur cette zone Ue constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le lotissement SEMAC. La zone Ue de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire. Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat. Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Ue de Beaulieu.

Rédaction modifiée :

Section 1. – Usages des sols et destination des constructions Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites Sont interdites : 1° En zones Ua et Ub : - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.	
	Dans les zones où les habitations sont autorisées, le PLU interdit logiquement l'implantation de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment à cause de la pollution qu'elles sont susceptibles de générer ou de nuisances, notamment sonores ou olfactives. Dans les centres urbains de Saint-Benoît et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone Ub. Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (Ub) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Uc).
Page 6 sur 49 Réglement du PLU de Saint-Benoît – Version simplifiée du règlement n°2 du PLU	

3° Dans la zone Uj située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement N°L1). 4° Dans la zone Uj située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2).	L'espace non aedificandi situé sur cette zone Uj constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le lotissement SEMAC. La zone Uj de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire.
5° En zone Uj et Up : - Les constructions à usage d'habitation à l'exception : 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'internat du CFPPA situé en zone Uj sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu.	Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat. Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Uj de Beaulieu.
6° En zone Ut : - Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.	Afin de garantir la vocation touristique de la zone.
7° En zones Up et Uq, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdirine), toute construction est interdite.	Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.

Page 8 sur 49

Règlement du PLU de Saint-Benoît – Version simplifiée de la modification simplifiée n°2 du PLU

La version modifiée du règlement de la zone U fait état de la suppression du 2° de l'article U-2, lequel faisait référence au secteur de projet localisé en zone Ua.

Les explications concernant cette règle sont aussi supprimées de la colonne de droite du règlement.

Justification des choix :

Le projet « SCCV La Rivière » respectant les règles du PLU en vigueur, aucune disposition du règlement du PLU, autre que celle relative à la servitude de projet, ne nécessite d'être modifiée. Le projet d'aménagement respectant le PLU en vigueur et la servitude de projet étant levée, toute mention à cette disposition 2° de l'article U-2 du règlement écrit est supprimée.

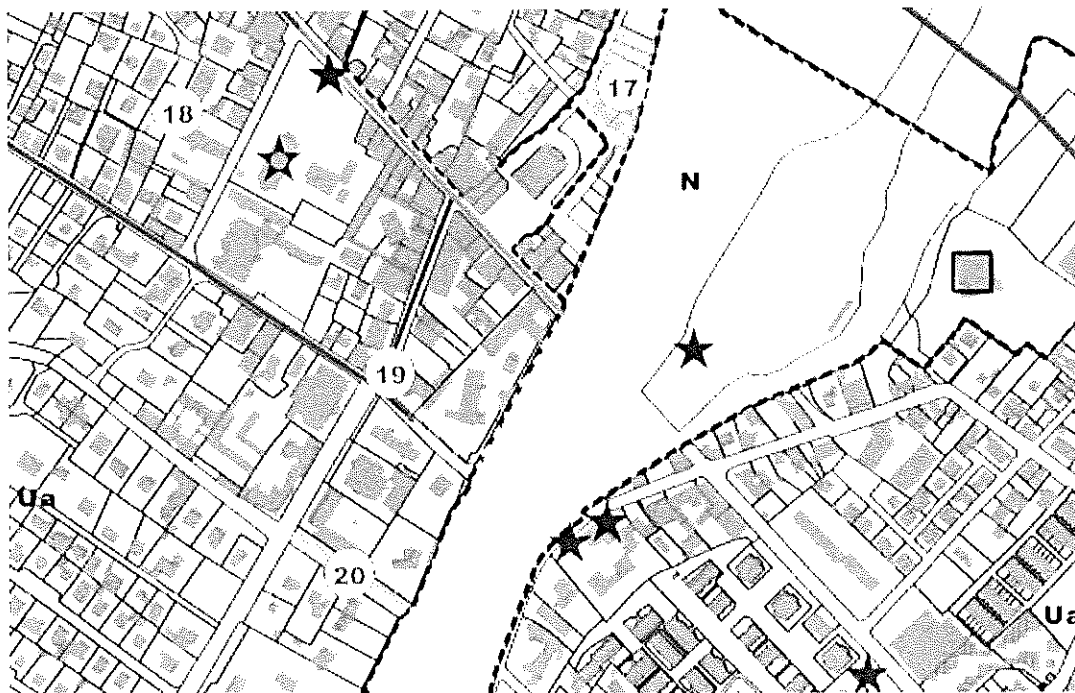
2. Modification des documents graphiques

Extrait de la planche 1 (PLU en vigueur), identique à la planche 7 (vue d'ensemble de la commune)



Périmètre de projets

Extrait de la planche 1 (PLU modifié), identique à la planche 7 modifiée (vue d'ensemble de la commune)



Justification des choix :

La servitude de projet étant levée, le trait bleu qui la matérialise disparaît en conséquence des documents graphiques du PLU. Il en va de même pour la légende qui y fait référence.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

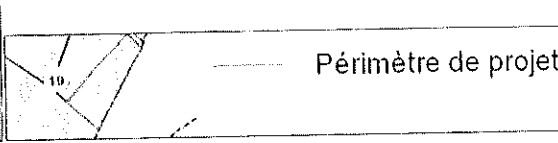
3. Modification du rapport de présentation

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

Commune de Saint-Benoît
Objet : PLU – Rapport de présentation justification des choix II

2) Le périmètre de projet de la parcelle AK 810

Au sein de la zone Ua, le document graphique du PLU de 2019 identifie en bleu un périmètre de projet sur la parcelle cadastrée AK n°810 appartenant au GHER. Il s'agit du terrain d'assiette de l'ancienne maternité de Saint-Benoît, aujourd'hui en état de ruine. Un projet est porté sur le terrain par le groupement composé par le GHER et OCIDIM. Il s'agit de réaliser une opération d'aménagement composé de logements de standing, intermédiaires notamment, des logements étudiants, des équipements, commerces et une placette ouverte aux habitants, avec qu'un cheminement vers les berges de la rivière des Marsouins. La hauteur maximale des constructions pour ce projet fait débat entre le porteur de projet et les services de l'Etat notamment l'ABF. Dans l'attente d'une décision à ce sujet, ce projet très intéressant autant dans le cadre de l'aménagement du centre ville que dans le cadre du PLU qui encourage les initiatives de ce type près des secteurs AMRU, fait l'objet d'un périmètre de projet.

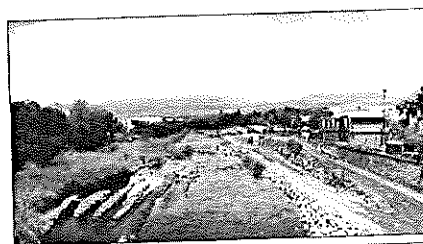


PLAN LOCAL D'URBANISME

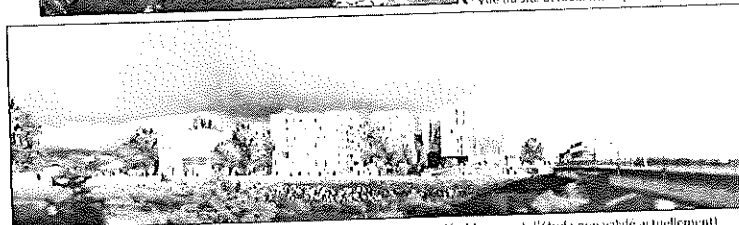
Règle	Explication de la règle
L'article U-2 dispose : 2° La zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet : Dans le secteur dont le périmètre est identifié par un trait bleu, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Dans le secteur de l'ancienne maternité, un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une décision ou d'un arrêté intégré dans le PLU. Dans l'attente, est suspendue toute les constructions pour ne pas compromettre ce futur projet. C'est pourquoi le PLU applique le 2° de l'article U-151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interimaires, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou modification d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui fixe sa durée maximale.

Page 259 sur 291

Commune de Saint-Benoît
Objet : PLU – Rapport de présentation justification des choix II



← Vue du site actuellement (fiche urbaine)



↑ Vue proposée par GHER/OCIDIM, une façade vers l'activité renouvelée (document d'étude non valide actuellement)

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation 1 pour la commune, la politique d'aménagement du centre ville → Le territoire de Saint-Benoît est une zone d'habitat dense et diversifié, avec une forte présence de logements sociaux et de logements privés. L'objectif est de maintenir et de développer cette mixité sociale et de favoriser la création de logements de standing, intermédiaires et étudiants, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser le développement économique et social du territoire.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Page 260 sur 291

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Rédaction modifiée :

A la suite de la page 260 est ajoutée l'explication suivante :

Levée de la servitude de projet via la modification simplifiée n°2 du PLU :

Dans le respect du règlement du PLU approuvé le 06 février 2020, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU prescrite par l'arrêté municipal n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 a permis la levée de la servitude de projet indiquée ci-dessus, suite à l'approbation par le conseil municipal, après consultation des personnes publiques associées dont l'ABF, du projet d'aménagement global du terrain.

Le projet décrit ci-dessus, consistant en la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire comprenant des logements étudiants en majeure partie, ainsi que des logements pour personnes âgées et des commerces, respecte le PADD. Il répond aux besoins de la commune en termes de logements en centre-ville, et contribue à la redynamisation de ce dernier, en permettant l'accueil d'une population étudiante, futurs actifs, et de commerces en plein cœur de ville.

Pour rappel, la servitude de projet mise en place par le PLU de 2020 découlait des difficultés d'entente qui avaient existées à l'époque de la révision générale du PLU entre le porteur de projet initial (GHER/OCIDIM) et l'ABF, s'agissant de la hauteur maximale des constructions souhaitée. Afin de ne pas retarder ou compromettre l'approbation du PLU du fait des désaccords portant sur ce seul projet, il a été décidé de placer la parcelle AK 810 dans un secteur de projet, étant prévu que des échanges ultérieurs à l'approbation du PLU auraient lieu entre les parties et l'ABF pour trouver un terrain d'entente sur ce point bloquant. Le PLU nécessiterait alors, certainement d'être modifié pour s'adapter au projet.

Ce n'est néanmoins plus le cas, puisque le projet « SCCV La Rivière » respecte les règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas de faire évoluer le règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce dernier, afin de permettre sa réalisation.

En conséquence, la servitude de projet mise en place par le PLU approuvé en 2020 a été levée par la modification simplifiée n°2 du PLU, ayant approuvé l'aménagement global du terrain.

Justification des choix :

La partie du rapport de présentation relative au périmètre de projet de la parcelle AK 810 comprend les justifications relatives à la levée de la servitude et en conséquence, à la présentation du projet d'aménagement global de la parcelle.

4. Modification du PADD

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

1.1.2. La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer

La commune de Saint-Benoît est traversée par la rivière permanente des Marsouins. Elle dispose aussi d'un front de mer, sur le site de l'ancienne gare CFR, qui offre un cadre et des points de vue sur l'océan qui méritent d'être connus et valorisés. Il s'agit d'atouts patrimoniaux, environnementaux, paysagers et touristiques forts que le PLU met en valeur de plusieurs façons.

Tout d'abord, en poursuivant l'aménagement des berges de la rivière, dans la continuité des travaux réalisés dans le cadre de son endiguement, afin de développer l'accueil des piétons et les circulations douces. L'objectif est de tourner les habitants vers la rivière par la création de voies et promenades tournées vers ses berges, la réalisation d'aménagements de loisirs (type bassin de baignade...), l'aménagement d'une voie douce reliant le sentier littoral, le front de mer de l'ancienne gare CFR et le site de Bethléem...

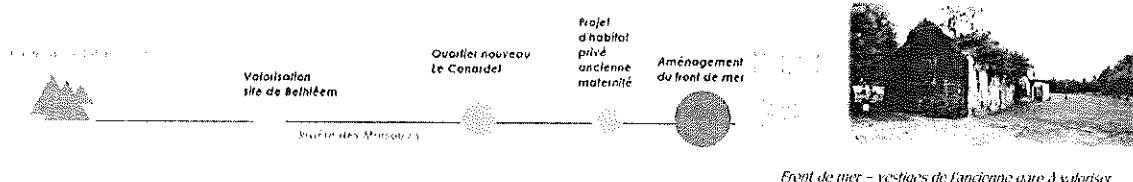
Mais aussi, en mettant l'accent sur l'aménagement de 3 sites spécifiques :

- le front de mer de l'ancienne gare CFR, aménagé pour devenir un pôle d'animation diurne et nocturne connecté au centre-ville. L'objectif du PLU est que cet espace, en lien direct avec l'aménagement du sentier littoral et la poursuite de l'aménagement des berges de la rivière, puisse accueillir des activités plurielles de restauration et de loisirs sportifs, culturels... afin de devenir un lieu de rencontre et d'animation pour tout l'Est.

Le PLU prévoit dans ce cadre, la valorisation des vestiges de l'ancienne gare CFR qui devra se faire dans le respect de son identité patrimoniale, ainsi que la création d'équipements divers (de restauration, touristiques, sportifs, de loisirs...) dont un parvis couvert permettant d'accueillir des animations et activités. Des parkings supplémentaires seront aussi créés et le site desservi par les transports en commun.

- le terrain de l'ancienne maternité, où un projet d'habitat comportant notamment, des logements intermédiaires et de standing ainsi que des espaces publics, commerces et bureaux, est actuellement en cours d'études. Les échanges devant se poursuivre entre le promoteur privé et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France), ce terrain est placé dans le PLU en secteur de projet. Aucune construction ne pourra y être édifiée jusqu'à ce que le projet ne soit complètement abouti et validé par l'ensemble des partenaires associés.

- le secteur de Le Conardel, situé en continuité du centre-ville, où sera créé un quartier nouveau à proximité de la gare routière, de la voie express et de la rivière des Marsouins. Ce quartier doit permettre de faire la jonction entre le maintien d'une agriculture raisonnée et maraîchère et des parties urbanisées. Des équipements seront également réalisés sur le secteur, notamment un espace vert public le long de la rivière des Marsouins. Il comprendra notamment des logements intermédiaires et de standing.



Front de mer – vestiges de l'ancienne gare à valoriser

Rédaction modifiée :

- Le terrain de l'ancienne maternité, où un projet d'habitat comportant notamment, des logements intermédiaires et de standing, ainsi que des espaces publics et commerces et bureaux, est prévu actuellement en cours d'études. Les échanges devant se poursuivre entre le promoteur et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France), ce terrain est placé dans le PLU en secteur de projet. Aucune construction ne pourra y être édifiée jusqu'à ce que le projet ne soit complètement abouti et validé par l'ensemble des partenaires associés.

Justification des choix :

Le projet « SCCV La Rivière » respecte l'esprit du PADD dans la mesure où il s'agit d'un programme d'habitat comprenant des logements intermédiaires et des commerces. Ainsi, le paragraphe du PADD relatif au site de l'ancienne maternité est revu de la manière suivante :

- suppression de la référence au secteur de projet
- reformulation correspondant davantage au projet « SCCV La Rivière »

IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Une demande d'examen cas par cas ad hoc (auto évaluation par la commune de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale) est adressée par voie électronique à l'adresse : cas-par-cas.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr

La commune a conclu que la modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement et ne nécessite par conséquent pas, d'être soumis à évaluation environnementale.

ANNEXES

- 1 – Notice descriptive du projet
- 2 – Plan de masse
- 3 – Coupe d'ensemble
- 4 – Plans des façades (ensemble et bâtiment A)
- 5 – Plans des façades (bâtiments B, C, D)
- 6 – Document graphique, insertion.

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20230408-DEL024042023-DE Date de réception préfecture : 21/04/2023
--



NOTICE ARCHITECTURALE décrivant le terrain et présentant le projet

Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES INTERVENANTS ET LE PROJET	2
INTERVENANTS.....	2
PROJET.....	2
DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET.....	3
1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	3
1. PRESENTATION DU PROJET :	4
1.1. Aménagement est prévu pour le terrain.....	4
1.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles	4
1.3. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	4
1.4. Matériaux et couleurs des constructions	5
1.5. Traitement des espaces libres et plantations	5
1.6. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.....	6

CS 41002

52 rue Fond Gènerèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.fr
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES INTERVENANTS ET LE PROJET

INTERVENANTS			
Maîtrise d'ouvrage - Demandeur			
Maîtrise d'ouvrage (Nom ou raison sociale) :		SCCV LA RIVIERE	
Pour les personnes morales, nom du représentant légal ou statutaire : M. LABAUNE Yohann			
Adresse :	127 route du Bois de Nêfles 97490 SAINTE CLOTILDE	Téléphone :	06.93.02.08.63
		Courriel :	yohann.labaune@immodel.re
Maîtrise d'œuvre			
Maîtrise d'œuvre :	ARCHITECTES DE L'EPERON	Contact :	M. PHILOUZE
Adresse :	52 rue Fond Générèse 97435, Saint-Gilles Les hauts	Téléphone :	0262554515
		Courriel :	agence@archi-eperon.com

PROJET			
Etablissement			
NOM du projet :	Ancien hôpital		
Adresse :	2 rue Monfleury 97437 Saint-Benoît	Section cadastrale	ak
		Numéro (s) de Parcelle	810
Descriptif sommaire			
L'opération se situe sur la parcelle de l'ancien centre hospitalier Est réunion à Saint Benoit. Le projet consiste ici en la création d'un complexe de 165 logements. En RDC, nous retrouvons une alternance de logements et de locaux commerciaux. La projet concerne la parcelle AK 810 qui se trouve en zone Ua du PLU et qui mesure 5742 m². Elle relie les rues G.Pompidou et Montfleury et est voisine de la parcelle AK 809 appartenant à la commune de Saint Benoît et destinée à être aménagée en quai accessible au public le long de la rivière des Marsouins. Le permis de démolir PD 974 410 20 D0004 accordé le 11 janvier 2021 autorise la démolition des 5 bâtiments en place.			



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
07-7319740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET

1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Etat initial du terrain :

Le terrain est aujourd'hui bâti de constructions vétustes et abandonnées, destinées à être démolies (selon permis de démolir PD 974 410 20 D0004 accordé le 11 janvier 2021)

Etat initial des abords :

La parcelle AK 810 est située à proximité directe de la rivière des Marsouins et du pont de la rue G.Pompidou. Elle constitue le paysage d'entrée de la ville de Saint Benoît en venant de l'Est. La rue Pompidou est une rue commerçante et animée. La rue Montfleury accueille le cinéma et la médiathèque. Le quai donnant sur la rivière des Marsouins est aujourd'hui inaccessible au public.

Description des éléments paysagers existants (relief, végétations) :

Concernant les arbres présents sur la parcelle, trois beaux sujets de type manguiers et letchis sont repérés et conservés dans le projet.

D'un point de vue altimétrique, une différence de niveau de 2,56 m s'opère entre l'accès sur la rue G. Pompidou et la limite parcellaire sur la rue Montfleury.



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

2. Présentation du projet :

2.1. Aménagement est prévu pour le terrain

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...);

ce qui est supprimé :

Les bâtiments sur site seront démolis comme le précise le permis de démolition accordé pour le groupe Hospitalier Est Réunion (GHER) en janvier 2021. L'ancien Hôpital de Saint Benoît est aujourd'hui abandonné et le terrain laissé en friche. Le mur situé est limite de propriété Sud avec la rue Montfleury est, lui aussi, supprimé.

Le permis de démolir ayant déjà été accepté, nous pouvons aujourd'hui proposer un tout autre aménagement du site, tourné d'avantage vers la Rivière des Marsouins.

En ce qui concerne la végétation présente sur la parcelle, nous avons identifié les différentes variétés d'arbres et avons choisi de conserver les plus beaux sujets. L'aménagement du terrain et l'implantation des futurs bâtiments a été réfléchi afin de conserver ces arbres. Les autres seront abattus, ne laissant que trop peu de place aux aménagements et constructions si nous les conservions.

ce qui est modifié :

L'aménagement du terrain est prévu de manière à recréer un lien entre les rues G.Pompidou et Montfleury le long du quai aujourd'hui inaccessible. L'aménagement de la parcelle de la commune est proposé dans le présent permis de construire, de manière à créer une continuité avec le projet.

Le quai est aménagé dans la continuité de la rue Montfleury. Un large escalier est imaginé du côté de la rue G.Pompidou permettant d'accéder au quai situé en contrebas. Cet escalier est doublé d'un ascenseur permettant un accès PMR au quai.

La balade le long du quai aménagé occupe l'ensemble de la parcelle cadastrée AK 809, de la commune de Saint Benoît. Au niveau de ce quai, des terrasses pour les commerces seront installées afin d'animer le parcours (locaux commerciaux assujettis à ATERP ultérieure). Un changement de matérialité au sol permet de délimiter ces futures zones de terrasses.

2.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Implantation, organisation, composition, et volumes des constructions nouvelles :

Le projet est constitué de quatre bâtiments que l'on nommera ici bâtiments A, B, C et D. Ils sont reliés par une promenade piétonne le long du quai de la Rivière des Marsouins. Tous les bâtiments sont construits dans l'alignement des constructions des parcelles voisines de manière à conserver les percées existantes. Le projet vient s'orienter vers le quai et la rivière des marsouins. Il offre ainsi un nouveau paysage à cette partie du cœur de ville de Saint Benoît.

Des jardins tropicaux sont aménagés entre les constructions afin d'apporter un fort couvert végétal au projet. En sous sol, un parking est créé, accessible depuis la rue Montfleury. Ceci permet de préserver les usagers du quai de la circulation automobile. Seuls les piétons et les vélos pourront s'y balader.

Seul le bâtiment A est constitué de logements du rez-de-chaussée au dernier étage. Les bâtiments B et C eux, accueillent des logements dans leurs 4 étages respectifs. L'orientation des varangues de ces deux bâtiments permet d'offrir une vue sur la rivière des Marsouins à l'ensemble des logements. Les rez-de-chaussées accueillent à la fois des logements et des locaux commerciaux, assujetti à une ATERP ultérieure, donnant directement sur le quai.



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.fr
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
N° 20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Le bâtiment D vient créer la jonction entre la rue G.Pompidou et le quai aménagé. Ce bâtiment se divise en deux parties : l'aile Nord et l'aile Sud.

Au niveau de l'aile Nord, nous nous sommes servi de la différence de niveau entre la rue et le quai pour concevoir un local commercial sur deux niveaux, le rez-de-chaussée étant au niveau de la rue G.Pompidou, et le rez-de-jardin étant sous le niveau de la rue, et donc au niveau du quai aménagé.

Au niveau de l'aile sud du bâtiment, on retrouve des logements en rez de jardin ainsi que dans l'ensemble des niveaux supérieurs.

2.3. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

Traitement des constructions :

L'ensemble du projet est conçu de façon à créer un socle commun, traité comme un soubassement, duquel émergent 4 volumes distincts. Les bâtiments B et C sont surmontés d'un attique et accessibles par des cages d'escaliers extérieures et dont le volume est dissocié de celui des logements. Concernant les bâtiments A et D, ils sont traités avec une toiture terrasse végétalisée, non-accessible. Leurs circulations sont incluses à l'intérieur du volume de logements.

Les jardins tropicaux sont les éléments centraux et structurants du projet. Ils apportent de la qualité à l'espace public généré par le projet, mais également à l'ensemble des logements qui y sont construits.

Traitement de la végétation ou aménagements situés en limite de terrain :

La limite Ouest avec les fonds de parcelles voisines sera traitée par un mur de clôture construit en limite de propriété, surmonté d'un platelage bois sur 50 cm de manière à uniformiser le traitement sur l'ensemble du projet.

Les jardins tropicaux, séparant les différents bâtiments de l'opération, seront délimités par des murs moellons. Une hauteur de 80 cm de terre sur la dalle de parking vient accueillir une végétation dense. Des bancs sont aménagés dans chacun des bacs plantés offrant des espaces agréables aux passants.

Une clôture en serrurerie est mise en place en retrait dans les bacs plantés et les allées d'accès aux bâtiments permettant de délimiter l'espace public des espaces privés, et les jardins communs de chaque bâtiment.

2.4. Matériaux et couleurs des constructions

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.

Les matériaux et couleurs sont :

Les matériaux et couleurs du projet sont choisis de manière à être pérennes dans le temps et à unifier le projet. Les façades du projet sont recouvertes d'un enduit blanc. Le soubassement des bâtiments et les joint creux de l'ensemble des bâtiments sont distingués par un enduit gris foncé (RAL 7037) .

Les attiques des bâtiments B et C sont traitées en Bardage métallique profil créole gris foncé avec les toitures traitées en continuité des façades. De même, les circulations verticales des bâtiments B, C et D sont traitées avec ce même bardage et avec une continuité toiture-façade. De plus, ces circulations, disposent également d'une façade grillagée (grille métallique), support de végétation, afin de permettre une aération et un apport naturel de lumière.



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
74-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Les varangues en épi des bâtiments B et C sont traitées avec une claustra en tôle perforée blanche. Ponctuellement, en fond de varangue ou de coursives, le bardage métallique de l'attique est repris afin de conserver une cohérence de matérialité sur l'ensemble du projet. Ponctuellement des éléments en bois viennent habiller les façades : brises-soleil, volet persiennes et ombrières en toiture

2.5. Traitement des espaces libres et plantations

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

Traitement des espaces libres :

Emprise au sol des espaces végétalisés : 1971 m² soit 35 % de la surface totale de la parcelle. Les jardins tropicaux, qui seront largement plantés d'arbres et arbustes, apporteront, ici, confort thermique et esthétique. Les quais ainsi que les allées desservant les bâtiments seront traités en béton. Les portions du quai situées à l'avant des commerces des bâtiments B et C seront traitées en béton matricé effet bois afin de délimiter les espaces de terrasses.

Une aire de jeux de 123 m² est aménagée entre les bâtiments C et D, accessible directement depuis le quai.

Description des plantations à conserver :

Deux manguiers et un letchi seront conservés.

2.6. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Décrivez sommairement ces accès.

Organisation et aménagement des accès au terrain:

L'accès au parking sous-sol est aménagé perpendiculairement à la rue Montfleury. Cet accès s'effectue par l'intermédiaire d'une rampe permettant de descendre en sous sol.

Organisation et aménagement des accès aux constructions

Pour le bâtiment A, les accès se font directement depuis la rue Montfleury. Pour les autres bâtiments, les accès se font depuis le quai par les allées situées entre les immeubles et les jardins tropicaux. Seuls les commerces du bâtiment D sont directement accessibles depuis la rue G. Pompidou.

Organisation et aménagement des accès aux aires de stationnement :

Un parking souterrain de 93 places est construit et 8 places de stationnement extérieures sont aménagées le long de la rue Montfleury soit un total de 101 places de stationnement.

Un emplacement 2 roues de 40.06 m² est aussi aménagé dans le parking souterrain.

Date et signature :

Le 31/10/2022

Architectes de l'Eperon
52 rue Fond Gènesès
97435 SAINT-GILLES LES HAUTS
Siren : 501 493 035
N° Inscription Ordre National : S12229



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Gènesès, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.fr
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
97435 9740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Etabli par : MI DE L'EPERON ARCHITECTES DE L'EPERON 52, Rue Fond Genereux - L'Eperon 97435 SAINT-GILLES LES HAUTS Tel : 0262 85 45 15 - Fax : 0262 85 45 10 apeyron@act4eperon.com		Maitre d'ouvrage : SCCV LA RIVIERE		N° de dossier : 422		PC		Document graphique : insertion		N° piece : PC6	
Operation : Ancien Hôpital rue G.Pompidou 97470 Saint Benoit		N° d'ordre : ARC/22-01-02		Date de par : PT/PP				Date de par : Octobre 2022		Indices : Ech.	

Architectes de l'Eperon
52 rue Fond Genereux
97435 SAINT-GILLES LES HAUTS
Stien. 501 433 035
N° inscription Ordre National : S12229

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

SCCV LA RIVIERE
127 ROUTE DU BOIS DE NEFLES
97490 SAINTE-CLOTILDE

VILLE DE SAINT BENOIT
SERVICE PLAN LOCAL D'URBANISME
97470 SAINT BENOIT

A l'attention de Mme Stephanie
BONERE

N/Réf.: PC974410 22 A0 196
Objet : **Ensemble immobilier - Ancien hôpital Saint Benoit**
Rue G.Pompidou 97470 St-Benoit
MOA : **SCCV LA RIVIERE**

Madame,

Suite à votre demande par le courriel du 09/11/2022, veuillez trouver ci-joint le descriptif du projet cité en objet.

L'opération se situe sur la parcelle de l'ancien centre hospitalier Est Réunion à Saint Benoit, reliant les rues G. Pompidou et Montfleury. Les constructions existantes étant vétustes et à l'abandon, il a été décidé de les démolir pour construire de nouveaux bâtiments plus adaptés aux spécificités du terrain et du contexte urbain. Le programme initial prévoyait des logements intermédiaires et de standing. Un changement de maîtrise d'ouvrage a permis de revoir le programme de l'opération en dialogue avec la ville et de ses besoins spécifiques, tout en conservant la fonction d'habitat. Le résultat est un projet de quatre bâtiments qui accueillent :

- 165 logements, dont les typologies ont été choisies en concertation avec la ville :
 - o 59 logements étudiants (bâtiment A), dans le but de répondre à la demande locale et de dynamiser le tissu urbain
 - o 85 logements pour personnes âgées (bâtiments B et C), pour le caractère social et le besoin de proximité de ce type d'habitat
 - o 21 logements en accession sociale (bâtiment D)
 - o 1 parking au sous-sol pour les résidents

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

- Des surfaces commerciales distribuées dans les différents bâtiments, en lien avec les espaces publics :
 - o 74 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment B
 - o 77 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment C
 - o 377 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment D
- Des espaces verts pour les résidents :
 - o Des jardins tropicaux densément végétalisés
- Des espaces publics en libre accès, pour améliorer la qualité de vie des habitants de Saint Benoit, dans le respect du PLU :
 - o Aménagement des quais de la rivière des Marsouins (parcelle AK 809 appartenant à la commune de Saint Benoît), pour les restituer aux riverains qui n'y ont pas accès aujourd'hui
 - o Une aire de jeux pour enfants, pour animer le front qui donne sur les berges

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos salutations distinguées

A Saint-Denis, le 24/01/2023

Yohann LABAUNE
Gérant



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEI 024042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

