DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT

HÔTEL DE VILLE, LE 09 JUIL. 2025

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT BENOIT

ADMINISTRATION MUNICIPALE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 JUIN 2025

L'An Deux Mille Vingt-Cinq, le jeudi 19 Juin à 18 heures 00, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la quatrième séance annuelle au Salon d'Honneur de l'Hôtel de Ville de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

Date de la convocation	13 Juin 2025
Nombre de Conseillers en exercice	39
Nombre de présents	24
Nombre de pouvoirs	7
Nombre de votants	31
Suffrage exprimé	31

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA - Valentine SERRANO - Augustin CAZAL - Odile DAMOUR - Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE-TAVEL - Jean Louis VITAL - Sylvie PAYET - Jean François CATAN - Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN - Patrice BOULEVART - Sarah SALAH-ALY - Fara ARMOUGOM - Patrice ELLAMA - Ruddy VOULAMA - Evelyne GLENAC - Jack TAVEL - Hans DIJOUX - Rose-Lyne AMAYE MANDINY - Sabrina RAMIN - Philippe LE CONSTANT - Jean Luc JULIE

ETAIENT REPRESENTES :

Mme Christelle HOAREAU *représentée par M. Patrice SELLY*

Mme Anrifadjati TOILIBOU *représentée par M.* Augustin CAZAL

M. Vincent TERGEMINA représenté par Mme Valentine SERRANO

Mme Marie Sabine SAUTRON représentée par Mme Anne CHANE KAYE BONE-TAVEL

M. Charles André SAINT PIERRE représenté par Mme Evelyne GLENAC

Mme Angélique PEDRE représentée par M. Ridwane ISSA

Mme Sophie Marie AUDIFAX ép. LEBON représentée par Mme Fara ARMOUGOM

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Mairie
21 bis, Rue Georges Pompidou • 97470 Saint-Benoît • Ile de La Réunion
Téléphone 0262 50 88 00

ETAIENT ABSENTS :

MM. - Daniel SANDANON - Axel BOUCHER - Marie Michèle MARIAYE - Eric CARITCHY - Alicia HAYANO - Noëlle CHANE FAN - Patrick DALLEAU - Valérie DIJOUX –

OBSERVATIONS :

M. Augustin CAZAL était absent pour le vote des rapports 54 – 55 et 56

Mme Fara ARMOUGOM était absente pour les votes des rapports 59 à 63

Mme Sabrina RAMIN était absente pour les votes des rapports 55 et 56

SECRETAIRE DE SEANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : M. Patrice BOULEVART a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (**24** présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire	*Le Secrétaire de séance*
Patrice SELLY	*Patrice BOULEVART*

MAIRIE DE SAINT-BENOIT * REUNION *

Acte rendu exécutoire

- **Par transmission en Préfecture le :** 09 JUIL. 2025
- **Et publication ou notification le :** 09 JUIL. 2025
- **Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :** 09 JUIL. 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

COMMUNE DE SAINT BENOIT
Direction Générale Adjointe Cadre de Vie
Service PLU

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 19 Juin 2025
Délibération N° 031 – 06-2025

Objet

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

LE CONSEIL MUNCIPAL
Sur le rapport du Maire

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-31 à L.153-36 relatifs à la procédure de révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-11, L.103-3, R.153-20 à R.153-21 relatifs aux modalités d'engagement d'une révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme,

VU le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion, approuvé par décret du Conseil d'Etat le 22 novembre 2011, dont la mise en révision a été prescrite par délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional en date du 22 novembre 2021,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, dont la mise en révision a été prescrite délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2022,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 février 2020, ainsi que ses modifications simplifiées N°2 et N°3 approuvées par délibérations du conseil municipal en date du 04 juillet 2023 et du 04 septembre 2024,

VU les objectifs poursuivis par le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

VU le rapport N°031 06 2025 du Maire,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission Cadre de Vie,

CONTEXTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION GENERALE DU PLU :

Considérant les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2020, notamment la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat-Résilience, laquelle introduit la notion de ZAN « Zéro Artificialisation Nette », ainsi que la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS,

Considérant la révision en cours actuellement de plusieurs documents supra-communaux majeurs auquel le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible (Schéma

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion, Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, Schéma Régional des Carrières (SRC) de La Réunion…),

Considérant que les travaux visant au renouvellement de la Charte Agricole de Saint-Benoît ont été initiés par délibération du conseil municipal en date du 07 décembre 2023,

Considérant les objectifs de la commune de Saint-Benoît :

Besoin en logements :

La commune de Saint-Benoît souhaite atteindre les 50 000 habitants en 2050, soit +13 000 habitants, ce qui dépasse les ambitions du PLU en vigueur. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de permettre la construction de 7 700 à 8 700 logements sur le territoire bénédictin.

Ces logements seront répartis entre les dents creuses, le potentiel foncier existant du territoire communal dont les anciens Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités font partie, ainsi que dans les villages et hameaux des mi-pentes en développement, sans oublier la frange urbaine littorale, où des densités plus élevées pourront être envisagées.

Projets économiques :

La commune de Saint-Benoît souhaite faire de l'activité économique, touristique et de la formation, ses principaux leviers d'attractivité pour atteindre son objectif de « Capitale de l'Est ». Le futur PLU de Saint-Benoît portera ainsi une forte ambition de rééquilibrage économique, afin que des projets à fort rayonnement puissent voir le jour sur le territoire, notamment :

- L'extension du Pôle d'Activité à Vocation Régionale (PAVR) de Beauvallon,

- Le développement de la zone d'activités économiques et d'habitat de Le Conardel,

- L'extension de la zone économique de Beaulieu,

- L'extension de la zone d'activité autour de la STEP,

- La création de nouvelles zones d'activités économiques, notamment sur Beaufonds et à Sainte-Anne, mais aussi de petites zones de ce genre dans certains villages et hameaux des mi-pentes,

- La création d'une zone de Campus universitaire, pour l'accueil de filières liées à la médecine et au domaine social,

- La création d'un port de pêche au Butor.

Considérant qu'il s'agit des principaux projets, dont l'ambition dépasse les orientations du PLU en vigueur,

Considérant que les objectifs communaux relatifs à l'agriculture (en lien avec l'objectif régional de souveraineté alimentaire pour La Réunion), à l'environnement et aux paysages, ou encore aux mobilités et déplacements, ne manqueront pas d'être précisés,

Considérant que ces objectifs pourront ainsi être complétés en fonction des besoins et contraintes qui pourront émerger en cours de procédure, jusqu'au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Considérant que les évolutions envisagées du PLU auront une incidence sur les orientations définies par le PADD, ainsi que sur les droits à construire qui en découlent,

Considérant que toute modification des orientations définies au sein du PADD nécessite d'engager une procédure dite de « révision générale » du PLU au titre de l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, afin de répondre aux objectifs communaux susvisés,

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Conformément aux articles L.153-11 et L.103-2 du code de l'Urbanisme, le Maire propose à l'Assemblée de mettre en place des modalités de concertation associant, pendant toute la durée de la procédure de révision du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole,

La concertation préalable à la révision générale du PLU sera réalisée selon les modalités suivantes :

• Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires en Mairie (Accueils Hôtel de Ville, Service Urbanisme, Mairie annexe de Sainte-Anne),

• Publication de la présente décision dans la presse locale,

• Informations sur l'état d'avancement de la révision du PLU dans le bulletin municipal, ainsi que sur le site Internet de la Ville et sur ses réseaux sociaux,

• Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du PLU par le conseil municipal, lequel se situera en Mairie, Accueil du Service Urbanisme, disponible aux jours et horaires habituels d'ouverture,

• Possibilité pour toute personne intéressée de faire part de ses observations par simple courrier ou par mail adressé au Maire,

• Mise en place de panneaux d'affichage permettant la communication des éléments à chaque grande phase de la procédure,

• Organisation de 2 réunions publiques minimum, avant la clôture de la concertation préalable à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal,

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

APRES AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DECIDE A L'UNANIMITE

ARTICLE 1 : de prescrire la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

ARTICLE 2 : d'approuver les objectifs poursuivis, ci-dessus exposés,

ARTICLE 3 : d'approuver les modalités susvisées de la concertation publique,

ARTICLE 4 : d'associer les services de l'Etat à la procédure de révision générale du PLU de Saint-Benoît, en application de l'article L.132-10 du code de l'Urbanisme

ARTICLE 5 : de préciser qu'en application des articles R.132-1 du code de l'Urbanisme, le Préfet de La Réunion portera à la connaissance du Maire les dispositions et documents mentionnés à l'article R.121-1 dudit Code,

ARTICLE 6 : de préciser que les personnes publiques associées identifiées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme recevront notification de la présente délibération en application des articles L.132-11 et L.153-11 dudit Code :

- La Préfecture de La Réunion
- La Sous-Préfecture de Saint-Benoît

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- Le Conseil Régional de La Réunion
- Le Conseil Départemental de La Réunion
- La CIREST
- La Chambre d'Agriculture de La Réunion
- La Chambre de Commerce de d'Industrie de La Réunion
- La Chambre des Métiers de La Réunion
- Le Parc National de La Réunion
- Le Comité Régional des Pêches Maritimes et des Élevages Marins de La Réunion
- L'Observatoire du Littoral de La Réunion
- Les communes limitrophes

ARTICLE 7 : de préciser qu'en application de l'article L.132-13 du code de l'Urbanisme, d'autres personnes publiques peuvent être consultées à leur demande, notamment :

- Les associations locales d'usagers agréées,
- Les associations de protection de l'environnement agréées,
- Le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire communal,

ARTICLE 8 : de préciser que les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-12 du code de l'Urbanisme qui auront fait formellement connaître leur désir d'être associées à la révision générale du PLU seront consultées,

ARTICLE 9 : de préciser que les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées mentionnées à l'article L.132-13 du code de l'Urbanisme qui auront fait formellement connaître leur désir d'être associées à la révision générale du PLU, seront consultées,

ARTICLE 10 : de rappeler qu'au titre de l'article L.153-11 et L.424-1 du code de l'Urbanisme, le Maire pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation relatives aux travaux, aux constructions ou aux installations, qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse, l'exécution du PLU révisé, dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD,

ARTICLE 11 : de préciser que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Commune,

ARTICLE 12 : de préciser que conformément à l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera également l'objet d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

ARTICLE 13 : de préciser qu'en application de l'article R.153-22, la présente délibération sera publiée sur le Portail national de l'Urbanisme,

ARTICLE 14 : d'autoriser le Maire ou d'autoriser l'élu délégué :

- à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision générale du PLU,
- à solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la révision générale du PLU, une dotation, conformément à l'article L.132-15 du code de l'Urbanisme,

ARTICLE 15 : de préciser que l'ensemble des crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont inscrits au budget de l'exercice 2025.

ARTICLE 16 : de rappeler que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité, conformément à l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme.

Nombre de votant : …	31
Pour : ….	31
Contre :….....	0
Abstentions :	0

Le Maire	*Le Secrétaire de séance*
Patrice SELLY	*Patrice BOULEVART*

MAIRIE DE SAINT-BENOIT ★ REUNION ★

Acte rendu exécutoire

- *Par transmission en Préfecture le :* 09 JUIL. 2025
- *Et publication ou notification le :* 09 JUIL. 2025
- *Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :* 09 JUIL. 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL031062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025