



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Benoît, le 04 MAI 2023

DGA – CADRE DE VIE  
Direction de l'Aménagement

ARRETE N° 1391/2023

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 et suivants ;

**Vu** la délibération N°005-02-2020 du Conseil Municipal en date du 06 février 2020 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), actuellement en vigueur ;

**Considérant** que le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU en vigueur, ne comporte dans ses dispositions, aucune exception applicable à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**Considérant** que la réalisation de telles constructions poursuivant un objectif d'intérêt général, peut nécessiter, pour des raisons techniques ou autres, de déroger à certaines règles du PLU, permettant ainsi notamment, de lutter contre l'étalement urbain tout en réduisant les dépenses publiques ;

**Considérant** que le PLU doit être un outil au service de l'aménagement du territoire, ce qui passe par le fait d'offrir une marge de manœuvre aux collectivités pour la réalisation des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**Considérant** que ces modifications ne contreviennent pas à l'économie générale du PLU en vigueur, ni aux dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**ARRETE**

**Article 1** – La modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît est prescrite, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article 2** – Le projet de modification simplifiée pourra être consulté à la mairie de Saint-Benoît, dans les locaux du service Urbanisme, aux jours et horaires d'ouverture au public.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

**Article 3** – Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant sa mise à disposition du public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

**Article 4** – A l'issue de cette mise à disposition, le bilan de cette consultation sera présenté en conseil municipal qui approuvera le projet de modification simplifiée du PLU, le cas échéant amendé afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

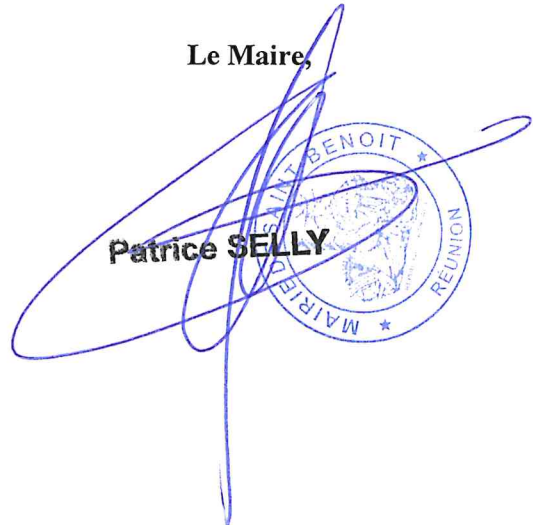
**Article 5** – Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune : [www.saintbenoit.re](http://www.saintbenoit.re)

Copies du présent arrêté seront adressées à Monsieur le Préfet de La Réunion, ainsi qu'à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoît.

**Le Maire,**

**Patrice SELLY**





ADMINISTRATION MUNICIPALE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

Monsieur le Préfet de la Réunion  
6, rue des Messageries - CS 51079  
97404 SAINT-DENIS CEDEX.

Direction du Cadre de vie

Service Foncier

N/Réf : N° 2464/2023/VP/BS/AMG

Objet : PLU – Modification simplifiée N°3

LRAR : 2C 151 880 3939 1

**BORDEREAU D'ENVOI**

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nb</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Copie de l'Arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît.</li></ul>	1	<i>Pour attribution,</i>

La Responsable du service Foncier

Stéphanie BONER



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

HÔTEL DE VILLE, LE 04 MAI 2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoit  
7 Avenue François Mitterrand  
97470 SAINT-BENOIT

Direction du Cadre de vie

Service Foncier

N/Réf : N° 2465/2023/VP/BS/AMG

Objet : PLU – Modification simplifiée N°3

LRAR : 2C 151 880 3940 7

**BORDEREAU D'ENVOI**

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nb</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Copie de l'Arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît.</li></ul>	1	<i>Pour attribution</i>

La Responsable du Service Foncier



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

rie

# Révisions et modifications du PLU

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 04/05/2023

Le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté n°1391/2023 en date du 04/05/2023. Elle a pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'agissant de la réalisation et de l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une mise à disposition du dossier au public pour une durée d'un mois se tiendra dans les mois à venir, conformément aux dispositions de l'arrêté ci-après.

[Télécharger l'arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoit.](#)

[Lire la suite](#)

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU - APPROUVEE LE 04/07/2023

Le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté n°1354/2022 en date du 17/11/2022. Elle a pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU applicables à la parcelle AK 810 situ&eacute;e...

## Menu

Cadre de vie

CHANTIERS EN COURS

PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE ▾

RISQUES MAJEURS ▾

ANALYSE DES EAUX DE BAINADE

ARRÊTÉS PERMANENTS

PLANNING D'ENTRETIEN DES QUARTIERS

BRIGADE VHU

URBANISME ▾

- Révisions et modifications du PLU
- Plan local d'urbanisme
- Cadastre
- Construire ou rénover
- Formulaires d'urbanisme
- Services utiles

PROJETS D'AMÉNAGEMENT





ADMINISTRATION MUNICIPALE

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Patrice SELLY Maire de la Commune de Saint Benoît, certifie par la présente que l’Arrêté référencé n° **1391/2023** concernant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Benoit a été affiché en Mairie du 9 mai au 9 juin 2023.

Fait à Saint-Benoît le 18 SEP. 2023

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Pour le Maire et par Délégation,  
Le Septième Adjoint,  
Délégué à l’Aménagement à l’Urbanisme,  
au Plan Local d’Urbanisme, au Foncier, à l’Adressage et à  
l’Habitat,  
Le Maire

Jean Louis VITAL



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Préfet de La Réunion  
Hôtel de la Préfecture  
1, rue de la Messagerie  
CS 51079  
97404 SAINT-DENIS CEDEX

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ...2435...../2023/PLU/VP/SB

**Objet** : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR...20.15.1.880.48.29.4.....

Monsieur le Préfet,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Copies électroniques :  
-Sous-Préfecture de Saint-Benoît  
-DEAL/SACOD/UAP  
-DEAL Antenne Est

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023





ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Madame la Présidente du Conseil Régional  
Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE  
Avenue René Cassin  
Moufia BP 67 190  
97801 SAINT-DENIS CEDEX 9

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : .....2438...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....2C..15A..880..4826..3.....

Madame la Présidente,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1394./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Conseil Départemental  
Département de La Réunion  
2, rue de la Source  
97488 SAINT-DENIS CEDEX

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N/RÉF : .....2439...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....20.151.880.4825.6.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la CIREST  
28, rue des Tamarins – Pôle Bois  
BP 124  
97470 SAINT BENOIT

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : 2436 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR : 20 15 1 880 4828 7

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1394/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la CCIR  
5 bis, rue de Paris  
CS 31023  
97400 SAINT-DENIS

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N/RÉF : ..... 2443 ...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR..... 20.151.880.4821.8.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture  
24, rue de la Source  
97400 SAINT-DENIS

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N/RÉF : ..... 2441 ...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR..... 20.151.880.4823.2.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers  
42, Rue Jean Cocteau  
BP 10034  
97491 SAINTE-CLOTILDE CEDEX

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2442 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR..... 20. 151. 880. 6822. 5.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Parc National de La Réunion  
258, rue de La République  
97431 Plaine des Palmistes

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2440 ...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR : 20 151 880 4824 9

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : [urbanisme@ville-saintbenoit.re](mailto:urbanisme@ville-saintbenoit.re)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Comité Régional des Pêches  
Maritimes et des Élevages Marins de La Réunion  
47, rue Evariste de Parry - BP 295  
97827 Le Port Cedex

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2437 ...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR... 20.151.880.4827... 0.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023





ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Bras-Panon  
Hôtel de Ville  
89, Route Nationale 2  
97412 BRAS-PANON

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2446 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20.15.1.880.k8.13.3.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Cilaos  
Hôtel de Ville  
66, rue du Père Boiteau  
97413 CILAOS

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2450 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 4839 3 .....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391 /2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SZLTY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de l'Entre-Deux  
Hôtel de Ville  
2, rue Fortuné Hoareau  
97414 ENTRE-DEUX

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : .....2447...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR.....20.....151.....880.....4816.....4.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de la Plaine des Palmistes  
Hôtel de Ville  
230, rue de la République  
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N/RÉF : ..... 245 ...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 4819 5.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 4391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Sainte-Rose  
Hôtel de Ville  
193, Route Nationale 2  
97439 SAINTE-ROSE

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 244 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR... 20.151.880.4820.1 .....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Salazie  
Hôtel de Ville  
1, place Théodore Simonette  
97 433 SALAZIE

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 2449 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20.151.880.4814.0.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 139A./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire du Tampon  
Hôtel de Ville  
256, rue Hubert Delisle - CS 32117  
97831 LE TAMPON Cedex

*Direction du Cadre de Vie*

*Service Plan Local d'Urbanisme*

N / RÉF : ..... 248 ..... /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 4815 7 .....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391 /2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

[Redacted]

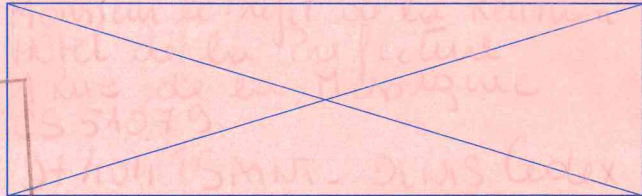
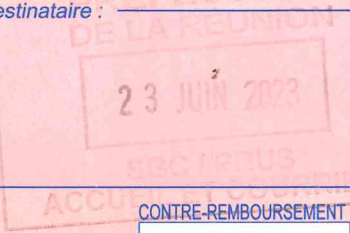
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

2C 151 880 4829 4

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire :  
[Signature]



RETOUR A :



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT  
[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

[Redacted]

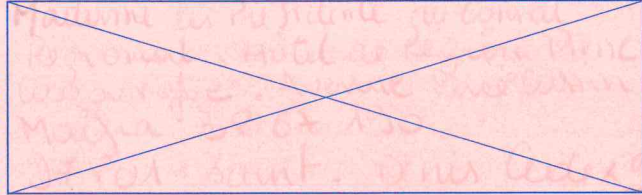
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

2C 151 880 4826 3

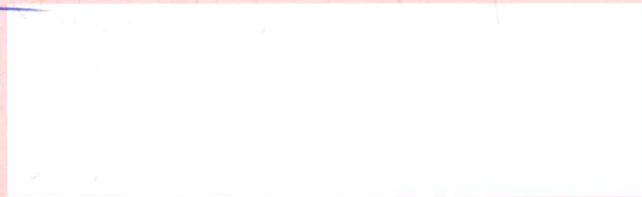
Présenté / Avisé le : 26/06/2023

Distribué le :

Signature du destinataire :  
[Signature]



RETOUR A :



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT  
[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

[Redacted]

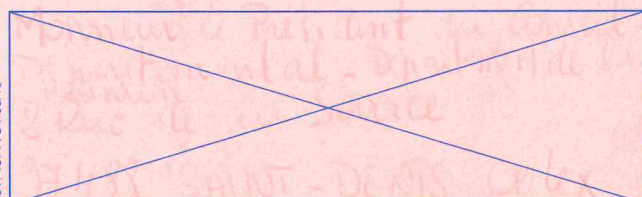
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

2C 151 880 4825 6

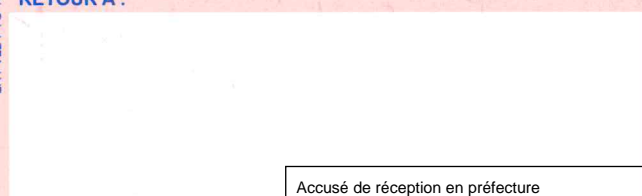
Présenté / Avisé le : 23/6/2023

Distribué le :

Signature du destinataire :  
[Signature]



RETOUR A :



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT  
[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

AVIS DE RÉCEPTION





# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



2C 151 880 4824 9

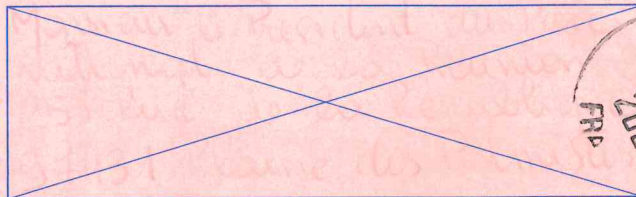
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23/06/23

Distribué le : 23/06/23

Signature du destinataire :

*[Signature]* UB



RETOUR A :



Neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone  
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4828 7

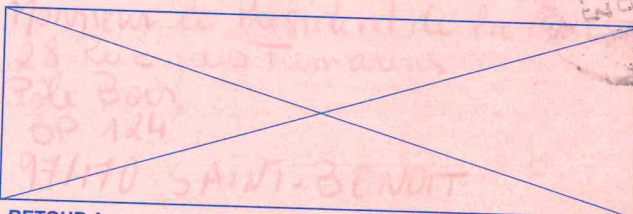
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23/06/23

Distribué le : 23 06 23

Signature du destinataire :

*[Signature]*



RETOUR A :



Neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone  
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4822 5

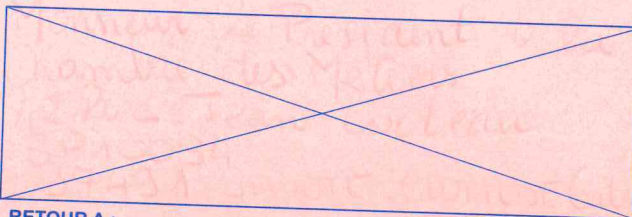
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 26/06/23

Distribué le : 26.6.23

Signature du destinataire :

*[Signature]*



RETOUR A :



Neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone  
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

2C 151 880 4821 8

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire :

*[Handwritten signature]*

RETOUR A :



CONTRE-REMBOURSEMENT

LA POSTE - Agrément N° 830

AVIS DE RÉCEPTION



# PREUVE DE DÉPÔT D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION

2C 151 880 4823 2



▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

TAUX DE RECOMMANDATION

R1  R2  R3

Les avantages du service suivi :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.  
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU CONTRE-REMBOURSEMENT

## DESTINATAIRE

Monsieur le Président de la  
chambre d'Agriculture  
26 Rue de la Source  
97400 SAINT-DENIS

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit  
Service PUI  
BP 61  
97470 SAINT-BENOIT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation. Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste - SA au capital de 3 800 000 000 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

Réf. 21154



# PREUVE DE DÉPÔT D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION

2C 151 880 4827 0



▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

TAUX DE RECOMMANDATION

R1  R2  R3

Les avantages du service suivi :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.  
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU CONTRE-REMBOURSEMENT

## DESTINATAIRE

Monsieur le Président du Comité  
régional des Pêches Maritimes  
et des Elevages Marins de la  
Réunion. 47 Rue Evauiste de  
Parry BP. 295 - 97427 Le Port adex

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit  
Service PUI  
BP 61  
97470 SAINT-BENOIT

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.



R1 V22 PTC 6D 2017437T01 08/19

PREUVE DE DÉPÔT

Réf. 2115



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4816 4

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

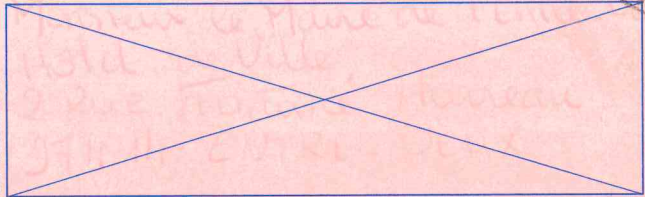
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/06/23

Signature du destinataire :

*[Handwritten signature]*

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



laposte.fr/neutralitecarbone

LA POSTE - Agrément N° 830

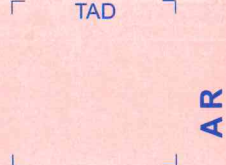
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4814 0

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

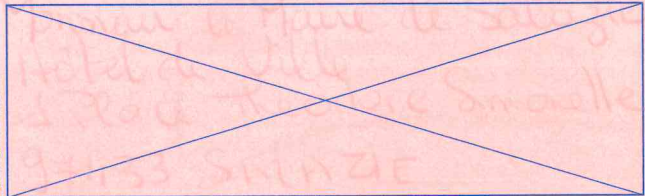
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/6/2023

Signature du destinataire :

*[Handwritten signature]*

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



laposte.fr/neutralitecarbone

LA POSTE - Agrément N° 830

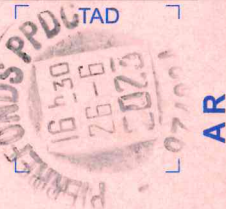
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4815 7

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

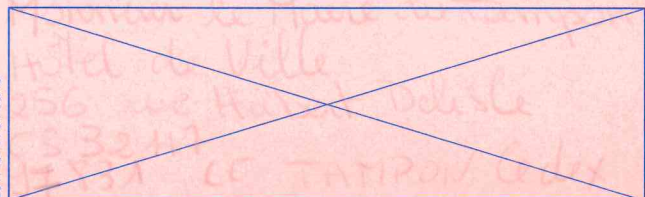
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/06/2023

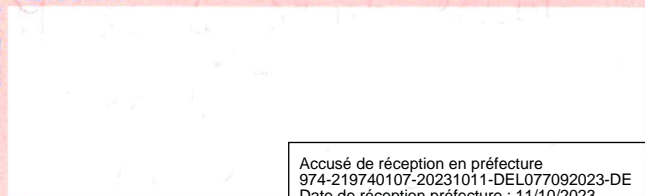
Signature du destinataire :

*[Handwritten signature]*

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



laposte.fr/neutralitecarbone

LA POSTE - Agrément N° 830

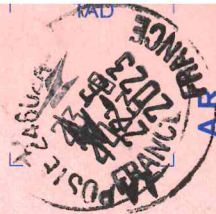
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



Reference field

2C 151 880 4819 5

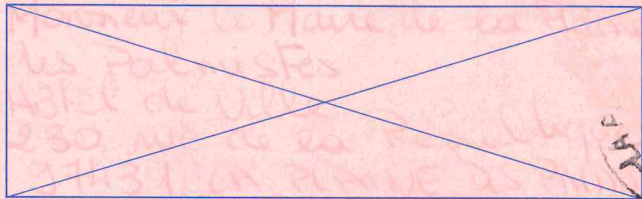
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23 06 23

Distribué le :

Signature du destinataire :

Signature area with handwritten signature



RETOUR A :

Return address field



CONTRE-REMBOURSEMENT

Counter-reimbursement box

LA POSTE - Agrément N° 830

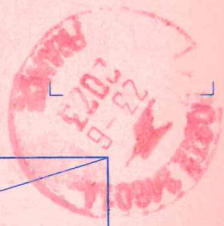
LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



Reference field

2C 151 880 4813 3

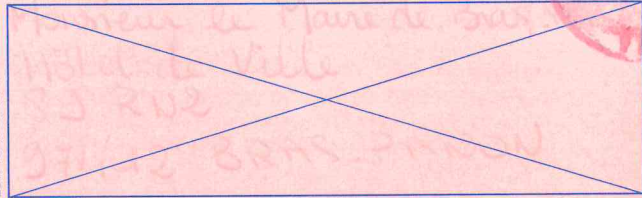
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23 06 23

Distribué le : 23 06 23

Signature du destinataire :

Signature area with handwritten signature



RETOUR A :

Return address field



CONTRE-REMBOURSEMENT

Counter-reimbursement box

LA POSTE - Agrément N° 830

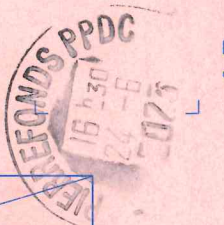
LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



Reference field

2C 151 880 4839 3

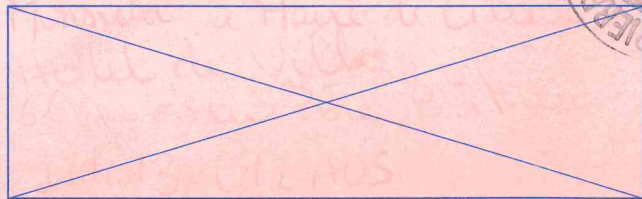
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23 06 23

Distribué le :

Signature du destinataire :

Signature area with handwritten signature and circular postmark



RETOUR A :

Return address field



CONTRE-REMBOURSEMENT

Counter-reimbursement box

LA POSTE - Agrément N° 830

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

[Redacted area]

2C 151 880 4820 1

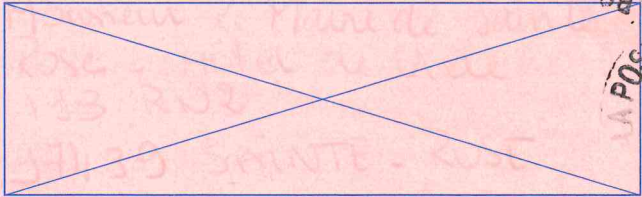
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23-6-23  
Distribué le : 23-6-23

Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :

[Redacted return address area]



AR

AVIS DE RÉCEPTION



Neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone

LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted counter-reimbursement area]

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

## BONERE Stéphanie

---

**De:** BONERE Stéphanie  
**Envoyé:** jeudi 22 juin 2023 11:29  
**À:** cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr  
**Cc:** Eve.Ombredane@developpement-durable.gouv.fr; PHOERON Veronique  
**Objet:** SAISINE CAS PAR CAS AH HOC - MODIFICATION SIMPLIFIEE 3 PLU SAINT BENOIT  
**Pièces jointes:** ARRETE N1391-2023 - PLU - Modification simplifiée N3.pdf; NOTE PRESENTATION MS3 PLU ST BENOIT 2023.pdf; Dossier examen MRAE.pdf

**Importance:** Haute

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi

**État de l'indicateur:** Terminé

Suivi:	Destinataire	Réception	Lire
	cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr		
	Eve.Ombredane@developpement		
	PHOERON Veronique	Remis: 22/06/2023 11:29	Lu: 22/06/2023 11:37

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que par arrêté N°1391-2023, le Maire de la commune de Saint-Benoît a prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, l'avis de l'Autorité Environnementale est sollicité, sur la demande d'examen cas par cas ad hoc ci-jointe.

Ci-joints :

- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,
- La note de présentation contenant l'ensemble des informations et justifications,
- La demande d'examen.

Selon l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de ce jour pour nous notifier votre décision.

Vous remerciant de bien vouloir nous confirmer la bonne réception des éléments transmis, et de nous contacter en cas de besoin pour toute information complémentaire,

Cordialement,

**BONERE Stéphanie**

Ville de Saint Benoit

Service Plan Local d'Urbanisme

Tél : 02 62 50 88 44 – Fax : 02 62 50 77 04


Mail : [stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re](mailto:stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re)



Adoptez l'éco-attitude.

N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

 <b>GOVERNEMENT</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b>
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

**En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale**

*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
.....	.....	.....

1. Identification de la personne publique responsable
<b>Dénomination</b>
Commune de Saint-Benoît
<b>SIRET/SIREN</b>
SIRET : 21974010700012
<b>Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)</b>
Hôtel de Ville de Saint-Benoît, 21 bis rue Georges Pompidou, 97470 SAINT-BENOIT
<b>Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable</b>
Monsieur Patrice SELLY, maire de la commune de Saint-Benoît
<b>Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)</b>
Madame BONERE Stéphanie, responsable du service PLU
<b>Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)</b>
Hôtel de Ville de Saint-Benoît, Direction du Cadre de Vie, Aménagement, Service PLU, 21 bis rue Georges Pompidou, 97470 SAINT-BENOIT / 0262 50 88 44 / <a href="mailto:stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re">stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re</a>

<b>2. Identification du PLU</b>
<b>2.1</b> Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
<b>2.2</b> Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Benoît
<b>2.3</b> Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
Approuvé le 06 février 2020 / consultable sur <a href="http://www.saintbenoit.re">www.saintbenoit.re</a> + géoportail urbanisme
<b>2.4</b> Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Saint-Benoît
<b>2.5</b> Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du territoire

<b>3. Contexte de la planification</b>
<b>3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables</b>
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 2011
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
-Charte du Parc National de La Réunion -DICRIM -PGRI -PCAET CIREST en cours



<b>3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU</b>
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
30 octobre 2019 (SCETE/UEE/CW/ appui MRAe /n°2019AREU8)
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
L'avis de l'autorité environnementale a été pris en compte par l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2022. Il n'y a aucune conséquence sur la procédure actuelle.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
<b>4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique</b>
Modification simplifiée du PLU
<b>4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU</b>
<b>4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)</b>
Environ 38000 habitants (INSEE 1 <sup>er</sup> janvier 2021)

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	22973,5			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1111,02	4,84%	1111,02	4,84%
zones 1 AU	60,22	0,26%	60,22	0,26%
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	6072,23	26,43%	6072,23	26,43%
zones N	15730,03	68,47%	15730,03	68,47%
Total	22973,5	100%	22973,5	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Modérer la consommation d'espace en prévoyant l'urbanisation des zones AU existantes depuis 2006 et non bâties et en ouvrant à l'urbanisation, dans les espaces autorisés par le SAR : 31,7 ha.

- En matière d'habitat, de commerces et de services : 24,7 ha
- En matière d'économie de production : 7 ha

A ces 31,7 ha de zones rendues constructibles en périphéries des zones urbaines existantes, le PLU crée des STECAL pouvant accueillir des projets touristiques sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages pour un total de 4,35 ha.

La consommation d'espaces totale du PLU est donc de 36 ha, ce qui représente une baisse de 85% par rapport au précédent PLU approuvé en 2006.

Le PLU lutte également contre le mitage en confortant les possibilités de construire au sein des STECAL créés en 2006, en mettant en place une politique forte d'aménagement du centre-ville, afin de le rendre plus attractif pour l'habitat.

### 4.3 Caractéristiques de la procédure

#### 4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La procédure initiée est une modification simplifiée du PLU, répondant aux caractéristiques des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le biais de l'arrêté municipal N°1391/2023 en date du 04/05/2023 (joint au dossier de consultation).

Elle vise à inclure au sein des règlements des zones U et AU du PLU, des exceptions relatives à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En termes de bilan de surfaces, elle n'a aucun impact.**

Annexe II

<b>4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser la localisation et la superficie</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser la localisation et la superficie</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>4.3.4 La procédure a pour objet :</b>
<b>- de créer un espace boisé classé</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser la localisation et la superficie</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>- de déclasser un espace boisé classé</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser la localisation et la superficie</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser la localisation et les superficies</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Annexe II

Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur</b>
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la <b>rubrique 3.1</b> , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales</b>
<input type="checkbox"/> Oui
<input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser les effets</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure</b>			
<b>5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Annexe II

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Annexe II

- un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Annexe II

Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

**5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :**

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.





Annexe II

D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</b>			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			

<b>6. Auto-évaluation</b>
<p>L'auto-évaluation doit <b>identifier</b> les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et <b>expliquer</b> pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.</p>
<p><i>Le PLU approuvé le 06 février 2020 a soumis les équipements publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux mêmes dispositions que l'ensemble des autres constructions réalisables en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sans prévoir aucune exception les concernant.</i></p>
<p><i>Or, il est constaté sur le terrain, que la mise en œuvre de certains projets d'intérêt général menés par la collectivité, se heurtent aujourd'hui à ce manque de souplesse du document de planification communal, qui freine de ce fait, leur réalisation. Une adaptation du règlement écrit des zones U et AU du PLU, apparaît donc comme nécessaire, afin qu'il puisse offrir plus de marge de manœuvre à la réalisation de ces projets qui souvent, sont contraints par de nombreux facteurs (techniques, fonctionnels, besoins spécifiques...) qui les différencient des autres constructions et justifie qu'ils puissent bénéficier, à titre d'exception, de règles particulières, justifiées et encadrées au sein du PLU.</i></p>
<p><i>La présente procédure de modification simplifiée du PLU a donc pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La seule pièce du PLU impactée est le règlement écrit du PLU.</i></p>

<b>7. Autres procédures consultatives</b>
<b>7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux PPA</b>
Fin juin 2023
<b>7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>7.3 Procédure de participation du public envisagée</b>
- enquête publique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
- autre, préciser les modalités
Mise à disposition du dossier au public pendant 1 mois dans les locaux du service urbanisme, avec registre d'observations à leur disposition

8. Annexes		
<b>8.1 Annexes obligatoires</b>		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <i>rubrique 2.5</i> ).	<input type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <i>rubrique 6</i> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
<b>8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant</b>		
Le dossier de modification simplifiée du PLU comprend les éléments nécessaires correspondant aux annexes 1 et 3 (puisque'elle n'a aucun impact sur les documents graphiques du PLU).		
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus			
(personne publique responsable)			
Fait à	Saint-Benoît	le,	22 JUIN 2023
Nom	SELLY	Prénom	Patrice
Qualité	Maire de la commune de Saint-Benoît		
Signature			
<p style="text-align: center;">   </p> <p style="text-align: center;"> <b>Le Maire</b>  <b>Patrice SELLY</b> </p>			



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion



021561

Mairie Saint-Benoit

18.08.2023

SAINT-BENOIT  
REUNION

DATE: 18.08.2023

REF: CA23012393

Saint-Denis, le 10 août 2023

Objet : Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier : Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

Vos réf : votre courriel en date du 22 juin 2023

Nos réf.: SCETE/UEE/AB/ appui MRAe /n°2023ACREU5

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 R104-35 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) :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-la-reunion-a59.html> ;


- 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](http://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

**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 simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Benoît**

n°MRAe 2023ACREU5

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégalement, le 10 août 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 26 juin 2023 relative à la modification simplifiée n° 3 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° 3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2023, a pour objectif d'inclure dans les dispositions écrites du règlement du document d'urbanisme, des exceptions applicables aux équipements publics et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **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) ;
- ladite procédure 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 modifier le règlement écrit du PLU pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) pour ce qui concerne exclusivement les équipements publics, les installations nécessaires aux services publics et les ouvrages techniques d'intérêt collectif, tout en introduisant des limites aux exceptions autorisées sur :
  - la hauteur des constructions
  - une emprise au sol des constructions
  - le traitement environnemental et paysager des espaces libres
  - la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- le PLU pourrait proposer des prescriptions complémentaires en matière de gestion des eaux pluviales, de désimperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces libres en compensation à la réduction des espaces non bâtis et des abords des constructions pouvant atteindre jusqu'à 15 % de la surface du terrain (au lieu de 20 % dans le PLU actuellement vigueur).

### Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 3 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.

Le PLU pourrait utilement préciser dans son règlement les attentes de la collectivité en matière de gestion des eaux pluviales, de désimperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces libres pour compenser l'artificialisation supplémentaire des sols induite par les exceptions introduites par la procédure de modification simplifiée n°3 pour ce qui concerne les équipements publics, les installations nécessaires aux services publics et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

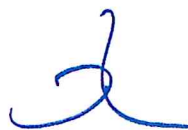
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Benoît rendra une décision en ce sens.

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 10 août 2023

Le président de la MRAe,



Didier Kruger



03/10/23  
11/10/23

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023



Sainte-Clotilde, le

18 JUL. 2023



Mairie Saint Benoît

27.07.2023



**MAIRIE DE SAINT-BENOÎT**  
**MONSIEUR LE MAIRE**  
**21 RUE GEORGES POMPIDOU**  
**97470 SAINT-BENOÎT**

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

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT  
 DGADD / DAMT / PST  
 Tél : 0262 48 28 98 - Mèl : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : A2023/7714  
N/REF : D2023/9937

MUNICIPALITE DE SAINT-BENOÎT  
 RÉUNION

ARRIVÉE 27.07.2023  
 NUMÉRO CA23011399

**OBJET : Avis sur la compatibilité de la Modification Simplifiée n°3 avec le SAR 2011**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 juin 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que personne publique associée (PPA) votre projet de modification simplifiée n°3, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Cette modification a uniquement pour objet des ajustements du règlement écrit sur les zonages U et AU. Ceux-ci ont pour principaux objectifs de changer les règles relatives à la hauteur et l'emprise au sol des constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Après analyse des propositions proposées, nous observons que ce projet de modification simplifiée s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des prescriptions 5, 6, 7, 9 et 13 du SAR, relatives aux enjeux du renouvellement urbain et de l'intensification des centres urbains.

Comme présenté dans votre dossier, ces intensifications et densifications doivent cependant être mises en œuvre sans que celles-ci augmentent les impacts sur les écosystèmes. Ainsi, la gestion des eaux de ruissellement, la limitation de l'artificialisation des sols, le traitement des écosystèmes aux abords et au sein des équipements, la limitation des pollutions induites par les activités humaines, devront être suivies autant dans les phases projets et que lors de la gestion quotidienne de ces équipements.

En conclusion, au regard des éléments présentés, la Région Réunion émet un avis favorable à la modification simplifiée n°3 de votre PLU.

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

La Présidente



Signé électroniquement par : Huguette BELLO  
 Date de signature : 16/07/2023  
 Qualité : PRESIDENCE

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
 Date de dépôt en préfecture : 11/10/2023

Arrivée le : 31 JUIL. 2023



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

Saint-Denis, le 31 JUIL. 2023

reçu par mail le 31/07/23

Monsieur Le Maire  
Patrice SELLY  
Hôtel de Ville de Saint-Benoît  
Rue Georges Pompidou  
97470 Saint-Benoît

Vos Réf : 2441/2023/PLU/VP/SB

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°22/2023\_D3P

Objet : Avis sur la modification N°3 du PLU de Saint-Benoît

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

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 22 juin 2023, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît, conformément à l'article L. 153-40 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 concernant le projet de modification N°3 de votre PLU.

Les modifications portent exclusivement sur les réglementations des zones U et AU de votre commune et ne concernent pas la réglementation des zones agricoles bénédiclines. Ces évolutions du PLU permettent la densification des zones déjà urbanisées de votre commune, ce qui protège indirectement les espaces agricoles.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable à cette modification.

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



www.afnor.org  
Conseil-Formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Accusé de réception en préfecture  
974219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Saint-Denis, le 25 JUL. 2023

Le Président du



A

021455

Mairie Saint-Benoit

09.08.2023

*N/Réf. : PDEV\_AEQT-2023-07-21-15168*

*Affaire suivie par : Didier VISNELDA*

*Tél. : 0692 974 923*

*22 132 134 14793*

*08.08.2023*

Monsieur le Maire  
Mairie de Saint-Benoît  
Rue Georges Pompidou  
97470 SAINT-BENOIT

COMMUNE DE SAINT BENOIT  
REUNION

A l'attention de Mme la Directrice Générale des  
Services

ARRIVEE :  
NUMERO :

*09 AOÛT 2023*

*CA23012146*

**Objet : modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît – Avis du Département**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 juin 2023, vous m'informez de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU engagée par votre commune pour avis et remarques éventuelles.

Cette procédure vise à inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces ajustements concernent les dispositions suivantes au règlement écrit :

- Hauteur des constructions
- Emprise au sol des constructions
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'examen de votre dossier n'apporte pas de remarques particulières sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Directeur Général Adjoint  
du Pôle Développement

*F. Guhur*  
Frédéric GUHUR

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Saint-Denis, le 09 AOÛT 2023

V/Réf. : V/courrier du 22/06/2023  
(2443/2023/PLU/VP/SB)COMMUNE DE SAINT BENOIT  
REUNIONARRIVEE : 21 AOÛT 2023  
NUMERO : CA23012414Monsieur Patrice SELLY  
Maire de la commune de Saint-Benoît

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/VH-CD23001925

Contact : Vanessa HAW-SHING  
Pôle Observatoire Etudes Data  
Tél. : (0262) 94 21 26  
[vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr](mailto:vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr)

021589

Mairie Saint-Benoît

21.08.2023

**Objet : Avis sur la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît**

**Monsieur le Maire,**

Par courrier en date du 22 juin 2023, reçu le 26 juin 2023, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre commune, et je vous en remercie.


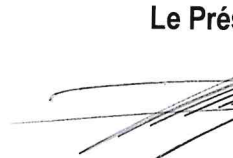
Le projet de modification porte sur le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où il modifie les règles d'implantation des constructions par rapport aux équipements publics, et aux constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectifs.

Les modifications envisagées du PLU ne modifient pas le zonage, n'affectent pas la nature des secteurs et n'ont pas d'impact sur le volet économique.

Au regard de ces éléments, la CCI de La Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, tel qu'il nous a été soumis.

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

Le Président



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  
La Réunion

Pierrick ROBERT ★

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023

Suivez-nous !

[www.reunion.cci.fr](http://www.reunion.cci.fr)

## ADRESSE POSTALE

5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex  
Tél : 0262 94 20 00 ■ [sg-dir@reunion.cci.fr](mailto:sg-dir@reunion.cci.fr)  
[www.reunion.cci.fr](http://www.reunion.cci.fr) ■ N° SIREN 189 742 117 ■ Code APE 9411Z

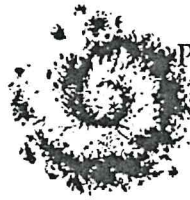
PLU



021627

Mairie Saint-Benoit

21.08.2023



Parc national  
de La Réunion

COMMUNE DE SAINT BENOIT  
REUNION

ARRIVEE : 21 AOUT 2023  
NUMERO : CA23012429

Objet :  
Modification PLU Saint-Benoît

M. Le Maire  
Commune de Saint-Benoît  
Rue Georges Pompidou  
97470 Saint-Benoît

Suivi par :  
Cannelle Phillipps  
[cannelle.phillipps@reunion-parcnational.fr](mailto:cannelle.phillipps@reunion-parcnational.fr)  
0262 56 13 14

La Plaine-des-Palmistes,  
Le

15 AOUT 2023

Nos références (N/Réf.) : 2023-00286/PF/CP  
Vos références (V/Réf.) : 2440/2023/PLU/VP/SB

M. Le Maire,

Dans le cadre de la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît, vous avez sollicité, en date du 22 juin 2023, l'avis du Parc national de La Réunion.

A la lecture de votre demande, il en ressort qu'elle concerne une modification simplifiée pour les zones U et Au seules, modification portée dans le règlement de votre PLU. Cette modification permet d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des instructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt. Dans leur modification, cela se traduit par :

- Limitation des hauteurs de constructions : exception pour les installations et ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, ...) "sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant" ;
- Augmentation du plafond d'emprise au sol : de 80 % à 85 % "sous réserve de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant" ;
- Diminution du seuil de traitement environnemental et paysager des espaces libres : de 20 % à 15 % ;
- Suppression du seuil de pente en secteur Uap, ce seuil étant auparavant pour les toitures de pentes de 35°.



Parc National de La Réunion  
258 rue de la République • 97431 La Plaine  
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 36  
[www.reunion-parcnational.fr](http://www.reunion-parcnational.fr) • [contact@reunion-parcnational.fr](mailto:contact@reunion-parcnational.fr)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de dépôt en préfecture : 11/10/2023

**Considérant que le projet de PLU et ses dispositions :**

- Ne mobilisent pas, ou ne font pas obstacle aux dispositions de rangs supérieurs, dont la charte du Parc national (conformément au rapport de compatibilité instauré par le Code de l'environnement) ;
- Ne sont pas de nature à affecter l'intégrité du cœur et/ou les liens de solidarité paysagère et écologique qui existent entre les territoires du cœur du Parc national et son aire d'adhésion ;

**Le Parc national n'a pas d'observations particulières à émettre sur ce projet.**

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, M. Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées, et vous souhaite bonne réception de ce courrier.

Le Directeur adjoint


Organisation  
des Nations Unies  
pour l'éducation,  
la science et la culture



Pitons, cliques et  
remparts de l'île de la Réunion  
inscrits sur la Liste du patrimoine  
mondial en 2010

**Parc National de La Réunion**

258 rue de la République • 97431 La Plaine des Palmiers  
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 34  
www.reunion-parenational.fr • contact@reunion-parenational.fr

Acté en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception en préfecture : 11/10/2023



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

ILE DE LA RÉUNION

N/Réf. : DRDE/PEP/NV/19/2023

Objet : Modification simplifiée N°3 du PLU

Avis CMAR - PPA

reçu par mail 23/08/23



021799

Mairie Saint-Benoît

28.08.2023

Monsieur Le Maire

Commune de Saint-Benoît

2 Rue Georges Pompidou

97470 Saint-Benoît

COMMUNE DE SAINT-BENOIT  
REUNION

ARRIVÉE : 28.08.2023

NUMÉRO : CA23012868

Saint Denis, le 16 août 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 juin 2023, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée N°3 du PLU de la Ville, et je vous en remercie. Après examen du dossier, je vous adresse ci-après les observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion.

Les modifications apportées au règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser n'appellent pas de remarques particulières, ni de réserves, de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Bernard PICARDO



ILE DE LA RÉUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté · égalité · fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA RÉUNION

42, Rue Jean Cocteau - BP 10034 - 97491 SAINTE-CLOTILDE CEDEX - +262 21 04 35 - www.artisanat974.re - Suivez nous sur Facebook  
Décret n°68-416 du 8 mai 1968 créant la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20231011-DEL077092023-DE  
Date de réception préfecture : 11/10/2023





# PLU SAINT-BENOIT

## CAPITALE DE L'EST



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification du règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

# SOMMAIRE

---

<b>Introduction .....</b>	<b>p.03</b>
<b>Exposé des motifs .....</b>	<b>p.04</b>
<b>Modification des pièces du PLU .....</b>	<b>p.04</b>
<b>Impact de la modification simplifiée n°3 du PLU sur l'environnement ...</b>	<b>p.14</b>

# 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 1<sup>ère</sup> 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 ;
- une 2<sup>ème</sup> modification simplifiée a été prescrite par le biais de l'arrêté n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 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 afin d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, parmi lesquels les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

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°3 du PLU de Saint-Benoît vise à inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est donc dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme précitées que l'arrêté municipal n°1391/2023 en date du 04/05/2023 a été pris, engageant cette procédure.

## EXPOSE DES MOTIFS

---

Le PLU approuvé le 06 février 2020 a soumis les équipements publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux mêmes dispositions que l'ensemble des autres constructions réalisables en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sans prévoir aucune exception les concernant.

Or, il est constaté sur le terrain, que la mise en œuvre de certains projets d'intérêt général menés par la collectivité, se heurtent aujourd'hui à ce manque de souplesse du document de planification communal, qui freine de ce fait, leur réalisation. Une adaptation du règlement écrit des zones U et AU du PLU, apparaît donc comme nécessaire, afin qu'il puisse offrir plus de marge de manœuvre à la réalisation de ces projets qui souvent, sont contraints par de nombreux facteurs (techniques, fonctionnels, besoins spécifiques...) qui les différencient des autres constructions et justifie qu'ils puissent bénéficier, à titre d'exception, de règles particulières, justifiées et encadrées au sein du PLU.

## MODIFICATION DES PIECES DU PLU

---

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Pièce 3 Règlement écrit**  
Le règlement écrit n'est modifié qu'en ce qui concerne les **zones U et AU**

*En conséquence, dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°3, aucune modification n'est apportée aux pièces suivantes du PLU :*

- *Pièce 1.1 Diagnostic Territorial (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.2 Justification des Choix Partie I (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.3 Justification des Choix Partie II (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.4 Justification des Choix Annexes de la Partie II (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 2 PADD*
- *Pièce 4 Annexes du règlement écrit*
- *Pièce 4.2 Documents graphiques*
- *Pièce 5 OAP*
- *Pièce 6 Annexes du PLU*
- *Ainsi que toute pièce relative à l'évaluation environnementale du PLU*

## **Modification du règlement écrit des zones U et AU**

### Contexte et justification des choix :

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif parmi lesquels les ouvrages techniques d'intérêt collectif. En effet, souvent contraintes dans le cadre des travaux liés à leur construction, rénovation, réhabilitation, etc. au respect de normes techniques particulières ou à des besoins spécifiques, ces constructions peuvent nécessiter, en fonction du foncier sur lequel ils se situent ou sont projetés, une marge de manœuvre particulière au sein des dispositions du PLU. Il est à rappeler que le foncier des collectivités est limité, et que les projets doivent pouvoir s'adapter pour une occupation optimale des terrains concernés.

L'exemple s'est posé, s'agissant du PLU en vigueur, dans le cadre du plan de rénovation des établissements scolaires mené actuellement par la collectivité.

Certains établissements nécessitant d'être rénovés mais aussi agrandis pour répondre au besoin croissant d'ouverture de salles de classes pour l'accueil de nouveaux élèves, ne peuvent pas l'être via une extension de leur surface au sol (fonciers contraints en superficie, ou impactés partiellement par des aléas du PPR).

Leur extension par l'ajout d'étages supplémentaires est donc la seule possibilité, plus encore dans le contexte actuel de densification, maîtrise foncière et de lutte contre l'étalement urbain, sans oublier qu'acquérir des terrains supplémentaires pour une extension au sol de ces établissements représenterait un coût supplémentaire non négligeable pour la collectivité qui se doit de gérer de manière responsable ses deniers publics, plus encore dans le contexte financier difficile qu'elle connaît depuis plusieurs années.

Le PLU en vigueur ne disposant d'aucune exception applicable à ce type de constructions s'agissant notamment, de la règle de hauteur maximale des constructions, il se retrouve à faire obstacle à des projets d'intérêt général, alors qu'il doit être un outil d'aide à l'aménagement du territoire, notamment pour la puissance publique.

En partant de ce constat, il a ainsi été proposé de procéder à la présente modification simplifiée du PLU en vigueur, afin d'inclure, dans les zones U et AU, des exceptions propres aux équipements publics et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Ces ajustements concernent les dispositions suivantes du règlement écrit :

- U-4 et AU-4 : *Hauteur des constructions*
- U-5 et AU-5 : *Emprise au sol des constructions*
- U-9 et AU-9 : *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.*
- U-8 : *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Il est à noter que les règlements des zones U et AU du PLU en vigueur sont identiques dans leur rédaction, s'agissant des dispositions concernées par des évolutions, dans le cadre de cette procédure. En conséquence, les modifications proposées présentées ci-dessous valent à la fois pour le règlement des zones U et AU.

# 1. MODIFICATION CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

## Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-BENOÎT, CAPITALE DE L'EST	<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>	<p style="text-align: center;"><b>Explication des règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>
	PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-BENOÎT, CAPITALE DE L'EST	<p style="text-align: center;"><b>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Article U – 4. Hauteur des constructions</b></p> <p><b>I- Limite de la hauteur</b></p> <p><b>1°</b> La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 mètres (R+4+combles),</li> <li>• 13 mètres (R+3+combles),</li> <li>• 10 mètres (R+2+combles),</li> <li>• 7 mètres (R+1+combles),</li> <li>• 4 mètres (R+ combles).</li> </ul> <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><b>2°</b> Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en <b>rouge</b> au document graphique et dans les zones U où la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, une hauteur maximale au faitage est également imposée.</p> <p>Elle est de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><b>3°</b> Le long de la rue Georges Pompidou, sur le tronçon situé entre la rue de l'Eglise et le pont de la rivière des Marsouins figurant en <b>vert</b> au document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions est de <u>13 mètres (R+3) au faitage</u>.</p> <p>Un traitement architectural particulier des constructions est requis. En cas de réalisation d'une construction respectant la hauteur maximale autorisée, le rez-de-chaussée devra avoir une vocation de locaux commerciaux ou de services. Par ailleurs, le dernier étage devra être traité différemment, comme un couronnement.</p>		<p>Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions respectent globalement ces hauteurs, tout en permettant une densification plus importante sur les secteurs centraux des rives gauche et droite de la rivière des Marsouins. Sur la rive gauche, les hauteurs sont étalonnées afin d'allier forme urbaine existante et souhait de densification. Dans la frange littorale, des hauteurs plus basses sont imposées dans le but de préserver la vue sur l'océan.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté concernant la hauteur maximale au faitage en dehors des trois rues centrales de la rive gauche où l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage urbain en empêchant la réalisation de toitures dont la hauteur des sommets serait disparate, dans le secteur patrimonial de Sainte Anne et Saint François, où l'objectif est conserver le cachet créole de ces quartier et dans les zones urbaines du front de mer où la vue sur l'océan doit être préservée.</p> <p>Il s'agit de préserver les vues sur le bulbe de la mosquée et le clocher de l'église de Saint-Benoît, qui sont des signaux historiques et patrimoniaux marquants. Cette règle permet aussi de densifier le centre-ville tout en veillant à la qualité architecturale des immeubles construits sur cette portion de rue centrale.</p> <p><b>Nota :</b> Dans les abords des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

## Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U-4 et AU-4 du règlement écrit du PLU sont modifiés comme suit :

### Règle

**Ajout de la disposition suivante** : « A titre d'exception, les dispositions énoncées aux articles précédents ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).

Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant. »

### Explication de la règle

Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.

Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.

### Aperçu dans le corps du règlement écrit

Règles	Explication des règles
<p><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></p>	<p><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></p>
<p style="color: red;">4° A titre d'exception, les dispositions énoncées aux articles précédents ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).</p> <p style="color: red;">Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.</p>	<p style="color: red;">Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.</p> <p style="color: red;">Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.</p>

## 2. MODIFICATION CONCERNANT L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>	<p style="text-align: center;"><b>Explication des règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>
<p><b>II- Calcul de la hauteur</b></p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur les tronçons figurant en <b>rouge</b> et <b>vert</b> au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap,</li> <li>- le terrain naturel avant travaux dans les autres cas.</li> </ul> <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faitage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faitage.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article U – 5. Emprise au sol des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article Ua 9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p>



## Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U-5 et AU-5 du règlement écrit du PLU sont modifiés comme suit :

### Règle

**Ajout de la disposition suivante :** « A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :

- que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques,
- de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant. »

### Explication de la règle

Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.

### Aperçu dans le corps du règlement écrit

Article U – 5. Emprise au sol des constructions	
<p>1° L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>2° A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques,</li> <li>- de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant.</li> </ul>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article U9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.</p>

### 3. **MODIFICATION CONCERNANT LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU**

---

Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.

1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :

Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.

En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m<sup>2</sup>, aménagée à l'air libre et plantée.

Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.

Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.

Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.

Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.

## Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U- 9 et AU-9 du règlement écrit du PLU sont complétés de la manière suivante, en lien direct avec la modification apportée aux articles U-6 et AU-6 :

### Règle

Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :

Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.

**Ajout de la disposition suivante :** « Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article U-6 du présent règlement. »

### Explication de la règle

Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article U-6).

### Aperçu dans le corps du règlement écrit

Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.	
<u>1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u>	
Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.	Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.
Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article U-6 du présent règlement.	Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article U-6).
En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m <sup>2</sup> , aménagée à l'air libre et plantée.	Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.

#### 4. **MODIFICATION CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zone U uniquement (puisqu'il n'existe pas de zone AUap).*

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>	<p style="text-align: center;"><b>Explication des règles</b></p> <p style="text-align: center;"><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></p>
<p style="text-align: center;"><b>Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b><u>1° Caractéristiques des façades :</u></b></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><b><u>2° Caractéristiques des toitures :</u></b></p> <p>Dans le secteur Uap, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°.</p> <p>Les appareillages tels que les appareils de climatisation et de chauffage ainsi que les cuves de chauffe-eau solaire ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou fonctionnelles, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.</p>	<p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p>

## Rédaction modifiée par la présente procédure

L'article U-8 2° du règlement écrit du PLU est complété de la manière suivante :

### Règle

#### 2° Caractéristiques des toitures :

Dans le secteur Uap, les toitures ayant une pente égale ou supérieure à 35° sont imposées.

**Ajout de la disposition suivante :** « A titre d'exception, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif. »

### Explication de la règle

Ce type de construction, par nature, peut se retrouver dans l'incapacité technique et fonctionnelle de répondre à cette disposition.

### Aperçu dans le corps du règlement écrit

Règles	Explication des 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>	<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>
<b>Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<u>1° Caractéristiques des façades :</u>	
L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
<u>2° Caractéristiques des toitures :</u>	
Dans le secteur Uap, les toitures ayant une pente égale ou supérieure à 35° sont imposées. <span style="color: red;">A titre d'exception, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.</span>	Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial. <span style="color: red;">Ce type de construction, par nature, peut se retrouver dans l'incapacité technique et fonctionnelle de répondre à cette disposition.</span>

# **IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 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](mailto:cas-par-cas.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr)

La commune a conclu que la modification simplifiée n°3 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement et ne nécessite par conséquent pas, d'être soumis à évaluation environnementale.