

PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 1.2 – JUSTIFICATION DES CHOIX

PARTIE I : ANALYSE DES BESOINS ET DES CAPACITES D'ACCUEIL DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT,
AYANT CONDUIT AU PROJET DE PLU 2019

*Philippe
BAFFERT
consultant.*

altereo

 **AUH
Ingénierie**

APPROUVE LE :

Signature et cachet de la Mairie



Avant de procéder à l'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le zonage et son règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..., il convient de présenter le travail d'analyse et de bilan effectué, afin de mettre en adéquation les besoins réels de la commune de St-Benoît en termes de logements, ses objectifs d'accueil de population et sa capacité d'accueil en logements au sein des zones constructibles déjà existantes de son territoire (zones U et AU de son pôle principal, de Ste-Anne et de ces bourgs des Hauts).

Ce travail a mené à des choix de redéploiements et d'extensions urbaines répondant strictement aux besoins de la commune en termes de construction de logements et d'équivalents logements, dans le respect des contraintes imposées par la loi, ainsi que par le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion, approuvé en 2011.

Cette analyse se compose ainsi de 9 points :

Sommaire

1. L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE A L'HORIZON 2030 ET LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ASSOCIEES.....	5
1.1. Rappel des grands axes du projet de PLU 2019.....	5
1.2. Les perspectives de construction de logements sociaux sur la période du PLU.....	6
1.2.1. La production de logements sociaux sur la période précédente (2008-2017)	6
1.2.2. La production de logements sociaux sur la période actuelle (2018) et à venir (2019-2030).....	7
1.2.3. Les perspectives de construction de maisons individuelles sur la période du PLU	9
1.2.4. Les perspectives de construction de logements intermédiaires sur la période du PLU.....	9
1.2.5. Le bilan des perspectives de constructions de logements	10
1.2.6. Les objectifs de population pour la commune de St-Benoît.....	11
2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ZONES A URBANISER (AU) ISSUES DU PLU DE 2006	12
2.1. Bilan de la consommation des zones AU du PLU 2006 à vocation non résidentielle	14
2.1.1. Les zones AU à vocation non résidentielle entièrement bâties ou à + de 95% :	14
2.1.2. Les zones AU à vocation non résidentielle non bâties ou partiellement :	15
2.2. Bilan de la consommation des zones AU du PLU 2006 à vocation résidentielle	20
2.2.1. Les zones AU à vocation résidentielle entièrement bâties ou à + de 95% :	20
2.2.2. Les zones AU à vocation résidentielle non bâties ou partiellement :	22



3. L'ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE EN LOGEMENTS, SUR LA PERIODE DU PLU (2019-2030), AU SEIN DES ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU) EXISTANTES	29
3.1. Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU du pôle principal de Saint-Benoît	29
3.1.1. La capacité d'accueil en logements du centre-ville	29
3.1.2. La capacité d'accueil en logements des quartiers périphériques du centre-ville	48
3.2. Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU de la ville-relais de Sainte-Anne	54
3.2.1. La capacité d'accueil en logements du centre urbain de Sainte-Anne	54
3.2.2. La capacité d'accueil en logements des quartiers périphériques de Sainte-Anne	61
3.3. Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU des bourgs des Hauts	67
3.3.1. La capacité d'accueil en logements au sein des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95%	68
3.3.2. La capacité d'accueil en logements au sein des zones AU non bâties ou partiellement	72
4. LE BILAN DES DENSITES APPLIQUEES PAR CENTRALITES, SUR LES ESPACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES ET MOBILISABLES EN ZONES U ET AU EXISTANTES	75
5. LE CALCUL DES BESOINS EN EQUIVALENTS LOGEMENTS SUR LA PERIODE DU PLU	77
6. LE BILAN DES REDEPLOIEMENTS EFFECTUES DANS LE CADRE DU PLU 2019	78
6.1. Les redéploiements effectués sur la centralité de Saint-Benoit, pôle principal	78
6.2. Les redéploiements effectués sur la centralité de Sainte-Anne, ville-relais :	81
6.3. Les redéploiements effectués dans les bourgs des Hauts (territoires ruraux habités) :	84
7. LE BILAN GLOBAL DES EXTENSIONS URBAINES EFFECTUEES DANS LE CADRE DU PLU 2019	87
7.1. Rappel des principaux objectifs du PLU 2019 en termes d'accueil de population et de construction de logements	87
7.1.1. Objectif de population 2019-2030	87
7.1.2. Objectif de production de logements	87
7.1.3. Capacité d'accueil en logements des zones U/AU du PLU 2006 et besoin d'extensions urbaines	87
7.1.4. Répartition des logements sur les 17 ha d'extensions urbaines à vocation d'habitat	103
7.1.5. Répartition des 2500 logements sur le territoire et respect du SAR de 2011	104
7.1.6. Respect des densités affichées par le SAR de 2011 à l'échelle de chaque centralité :	105



8. LE RAPPEL DES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE LES CHIFFRES DU PLU DE 2019 ET DU PROJET DE PLU PRESENTE EN 2017.....	108
8.1. Un objectif de population basé sur les capacités réelles de production en logements de la commune et s'inscrivant dans les projections de l'INSEE en ce qui concerne les perspectives démographiques actuelles	108
8.2. Une consommation d'espaces maîtrisée répondant aux stricts besoins de la commune.....	108
8.3. Un traitement des STECAL répondant à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces	109
8.4. Une consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée.....	110
9. L'EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU DE 2019.....	111



1. L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE A L'HORIZON 2030 ET LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ASSOCIEES

1.1. Rappel des grands axes du projet de PLU 2019

L'objectif de la commune de Saint-Benoît est de conforter et privilégier la qualité, tant au niveau des services offerts à la population que de l'habitat, de renforcer la mixité sociale et d'affirmer son caractère de Capitale de l'Est par cette amélioration de la qualité de vie et non par un développement démographique considérable.

Cela implique un effort important de revalorisation du centre-ville (rives gauches et droite de la rivière des Marsouins), pour augmenter son attractivité. Nous constatons, en observant les dépôts de demandes d'autorisations d'urbanisme au cours des années précédentes, que la part du logement intermédiaire dans les constructions neuves a fortement diminué sur la dernière période. L'objectif principal de la commune est donc, de renforcer l'attractivité de son centre-ville de façon à rétablir un flux de construction de logements intermédiaires qui assurera l'objectif de mixité sociale.

La politique de réaménagement du centre-ville comprend 3 volets d'égale importance, présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- 1- Sur la rive droite de la rivière des Marsouins : l'opération de rénovation et de réhabilitation urbaine des quartiers de Labourdonnais, Girofles et Beaufonds (ainsi que des opérations de logements sociaux Fragrance et Europe sur la rive gauche), engagée dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) doit permettre de revaloriser ces secteurs du centre-ville. Aucun développement du nombre d'habitants dans cette partie de la commune n'est envisagé dans la période du NPNRU. Quelques logements intermédiaires pourront toutefois y être édifiés à la fin de la réhabilitation du quartier.
- 2- L'axe constitué par la rivière des Marsouins et le front de mer (secteur de l'ancienne gare ferroviaire) doit être développé et mis en valeur afin d'être le trait d'union entre les deux parties du centre-ville, tant du point de vue paysager que touristique, tout en étant le support du développement de programmes d'habitats de qualité, tournés vers la rivière.
- 3- Sur la rive gauche de la rivière des Marsouins : l'aménagement des rues centrales (G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet), la valorisation des friches urbaines, la requalification des espaces publics... dans le respect de l'étude adoptée par la commune, doit permettre d'en faire un centre-ville de capitale.

Afin de dégager le nombre d'habitants que la commune souhaite atteindre en fin de période du PLU, soit en 2030, la première étape menée a été d'évaluer le nombre de logements à construire sur la période du PLU (2019-2030). Pour ce faire, la méthode employée consiste à mettre de côté les extrapolations statistiques afin de se concentrer sur des données concrètes et vérifiables, reflétant la réalité du marché immobilier actuel de la commune de Saint-Benoît.

Pour déterminer le nombre de logements qu'il est pertinent de retenir comme objectif à atteindre sur la période du PLU, il convient d'examiner les perspectives de construction de logements sociaux, de maisons individuelles et de logements dits de « promotion privée ».



1.2. Les perspectives de construction de logements sociaux sur la période du PLU

1.2.1. La production de logements sociaux sur la période précédente (2008-2017)

Entre 2008 et 2014 (date de mise en révision effective du PLU), les livraisons de logements sociaux sur la commune de Saint-Benoît ont été très nombreuses. Une construction massive a été réalisée avec un total de 1948 logements sociaux livrés sur ces 7 années, soit un rythme de production d'environ 280 logements sociaux/an.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Logements sociaux livrés/an¹	140	309	63	281	337	403	415	1948

Cette construction massive de logements sociaux s'explique par la volonté politique de l'époque, qui était de rattraper le retard de la commune en termes de mixité sociale, de répondre à la forte demande de la population et ainsi, de respecter le taux légal de logements sociaux fixé pour les communes, par la loi SRU de 2000. Il est possible de qualifier cette période (2008-2014) de « boom » de construction de logements sociaux à Saint-Benoît, car le phénomène s'est ensuite amoindri.

En effet, entre 2015 et 2017, ce sont 529 logements sociaux qui ont été livrés, ce qui représente un rythme de production de 175 logements sociaux/ an sur 3 ans, soit une diminution de près de 40% du nombre de logements sociaux livrés par an.

	2015	2016	2017	TOTAL
Logements sociaux livrés/an	148	214	167	529

Cette baisse de la construction des logements sociaux correspond à la nouvelle phase dans laquelle est entrée la commune. En effet, celle-ci a atteint les 31,69 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2017, dépassant le taux légal de mixité sociale pour la commune, fixé par le décret 2017-840 du 5 mai 2017 à 20%. Par ailleurs, la demande n'est plus aussi importante que sur la période précédente et se caractérise davantage par du *turn-over*. Selon les bailleurs, le nombre de logements vacants s'est accru ces dernières années avec, dans certains cas, de plus en plus de difficultés à trouver un candidat lors d'une relocation.

L'ensemble de ces éléments conforte la volonté politique actuelle, qui est de ralentir la production de logements sociaux et de favoriser la construction de logements intermédiaires et de standing afin d'attirer une population active, notamment celle qui travaille à St-Benoît ou dans l'Est sans pour autant y habiter. Ces points sont d'ailleurs confirmés par l'étude « Habitat et Peuplement »² mené par *Espacité* pour le compte de la CIREST dans le cadre du protocole de préfiguration des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU) des quartiers rive droite de Saint-Benoît et centre-ville de Saint-André.

¹ Données Internes – commune de Saint-Benoît

² Diagnostic réalisé en juillet 2017



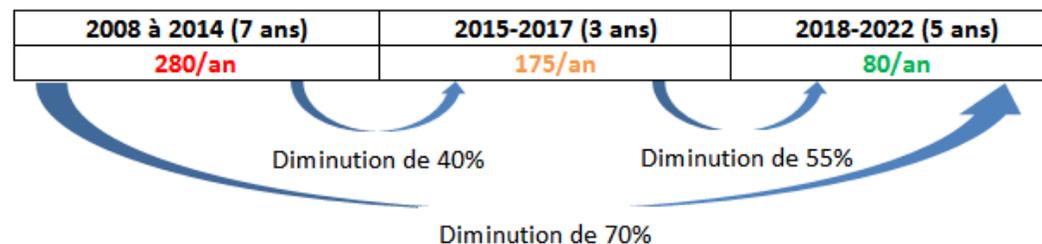
En effet, il en ressort que l'offre sociale de la CIREST est concentrée au sein des communes de Saint-Benoit et Saint-André pour plus de 82%. La demande depuis 2013 est par ailleurs en baisse, davantage au sein de la CIREST que dans les autres secteurs de La Réunion, à l'exception de la CASUD. L'étude démontre également que sur le territoire Est, plus d'1/3 des demandes (42%) sont des mutations, les locataires souhaitant passer d'un logement ancien à un autre construit récemment. Enfin, la CIREST fait face aujourd'hui à un taux de vacance de 8,2%, lequel est plus important à l'échelle de Saint-Benoit : 9,5%.

Du fait de ce contexte, la réalité observée sur le terrain aujourd'hui est que les bailleurs sociaux (notamment la SEMAC) mettent un frein à la réalisation d'opérations nouvelles sur le territoire de St-Benoit, préférant se concentrer sur la réduction de la vacance et l'entretien du parc existant. De la même manière, sur le secteur de la rive droite de la rivière des Marsouins, l'axe central du NPRU dans son volet habitat est la démolition ou réhabilitation des logements sociaux existants. Aucun logement social nouveau n'est envisagé sur le secteur pendant les dix prochaines années. Seuls quelques logements intermédiaires pourraient être amenés à voir le jour d'ici la fin de la convention (vers 2026 ou 2028 environ). L'objectif est d'améliorer l'image des quartiers concernés par le programme de renouvellement urbain et de les rendre plus attractifs en favorisant l'amélioration des espaces publics, la création d'équipements publics, etc.

A la lumière des éléments, l'objectif de la collectivité est d'autant plus légitime et pertinent. Dans la période du PLU (2019-2030), le but n'est pas la construction massive de logements sociaux, mais la poursuite du rythme de production actuel en mettant l'accent sur la qualité des logements construits ainsi que sur le cadre de vie nécessaire aux besoins des habitants.

1.2.2. La production de logements sociaux sur la période actuelle (2018) et à venir (2019-2030)

Les opérations prévues ou en chantier pour les années 2018 à 2022 portent sur 400 logements sociaux nouveaux, soit un rythme de livraison de 80 logements sociaux/an sur 5 ans qui correspond au contexte actuel. Nous constatons que la diminution du nombre de logements sociaux livrés par an sur Saint-Benoit se poursuit :



L'année 2018 étant largement entamée, les 73 logements concernés sont presque entièrement livrés :

- 19 LLS/MV – SEMAC « Petit-Saint-Pierre » à Ste-Anne livrés en mai 2018,
- 54 LLTS – SEMAC « Jardins de Beaulieu » au centre-ville de St-Benoit prévus pour octobre 2018.

Il est donc plus pertinent de prendre en compte dans nos calculs, le programme de livraison prévu pour les 4 années restantes, soit de 2019 à 2022, ce qui nous donne :

$400 - 73 = \underline{327 \text{ logements sociaux.}}$



Année	Opération	Localisation	Produit	Opérateur	Nombre de logements	Total
2019	LE BIHAN	Bras-Canot	LLS	SEMAC	42	66
	ZIRONDELLES	Abondance, RHI	LLTS	SEMAC	19	
	ZIRONDELLES "VIDOT"	Abondance, RHI	LLTS	SEMAC	5	
2020	ASTROLABE	Centre-ville, rive gauche	LLTS	SIDR	77	118
	SELENE	Bras-Fusil, ZAC Madeleine	LLS	SEMAC	30	
	RHI ABONDANCE	Abondance	LESG	BOURBON BOIS	11	
2021	Terrain CHANE	Ste-Anne, Petit-Saint-Pierre	LLS	SEMAC	16	97
	Terrain CHANE	Ste-Anne, Petit-Saint-Pierre	PLS	SEMAC	16	
	Terrain FASY	Ste-Anne, chemin Morange	LLTS	SEMAC	40	
	ZAC Madeleine phase 2	Bras-Fusil	Lots libres	SEMAC	25	
2022	PREVOISY	Bras-Canot	LESG	SIDR	21	46
	ZAC Madeleine phase 2	Bras-Fusil	Lots libres	SEMAC	25	
						327

Les perspectives de livraisons de logements sociaux ramenées sur 4 ans correspondent également à un rythme de 80 logements sociaux livrés/an. **Sur la période du PLU, l'objectif de la commune est de maintenir ce rythme.** En poursuivant ce rythme de 80 logements sociaux livrés par an sur les 7 années suivantes, soit de 2023 à 2030, le nombre de logements sociaux construits sur cette période sera de 560. Ce chiffre comprendra notamment 25 PLS et 19 PSLA prévus dans le cadre de la phase 2 de la ZAC Madeleine, ainsi que le projet de la SEMAC sur Cambourg, d'environ 70 logements sociaux.

A l'échelle du PLU (2019-2030), soit sur 11 ans, les perspectives de construction de logements sociaux sont donc les suivantes :

327 logements sociaux produits entre 2019 et 2022

+ 560 produits entre 2023 et 2030

= 887 arrondis à **890 logements sociaux, pour un rythme de production de 80 logements sociaux par an.**



1.2.3. Les perspectives de construction de maisons individuelles sur la période du PLU

Entre 2012 et 2017, les autorisations d'urbanisme délivrées ont permis la construction de 782 maisons individuelles, soit 130 maisons individuelles par an sur 6 ans. Les constructions de maisons individuelles sont donc actuellement de l'ordre de 130/an.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Maisons individuelles autorisées par an	133	142	112	136	135	124	782

Ce chiffre devrait se stabiliser ou légèrement diminuer sur la période du PLU à venir, du fait notamment des objectifs de maîtrise de l'espace fixés par la loi et le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011.

Il est donc possible d'évaluer le nombre de maisons individuelles construites entre 2019 et 2030 en fonction de 2 hypothèses :

Maintenance du rythme de construction à 130 MI/an	Baisse du rythme de construction à 100 MI/an
130 x 11 = 1430 maisons individuelles sur la période du PLU	100 x 11 = 1100 maisons individuelles sur la période du PLU

Il semble pertinent ici, de prendre la moyenne de ces 2 valeurs, ce qui nous amène à considérer que, sur la période du PLU (2019-2030) **1200 maisons individuelles environ pourront être construites.**

1.2.4. Les perspectives de construction de logements intermédiaires sur la période du PLU

Entre 2012 et 2017, les autorisations d'urbanisme délivrées ont permis la construction de 115 logements de promotion privée, soit environ 20 logements/an sur 6 ans.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Logements intermédiaires (promotion privée) autorisés par an	22	15	49	18	11	0	115

Il est à noter à cet égard qu'en 2017, aucun permis de construire pour ce type de logement n'a été déposé.

Ce sont ces logements (intermédiaires, de standing...) réalisés par le biais de promotions privées que la commune souhaite voir se développer sur son territoire afin d'attirer une population active, notamment une part des actifs travaillant à St-Benoît sans y habiter (cadres, médecins...). Néanmoins, elle doit ici, si elle souhaite permettre le développement de ce type de produits, repartir de 0 et augmenter le rythme de construction de ces logements sur la période du PLU.

En misant sur ses projets de redynamisation commerciale du centre-ville rive gauche, NPRU en rive droite et sur l'aménagement du front de mer en véritable espace de restauration et d'animation diurne et nocturne, la commune entend faire de son centre-ville un centre de capitale attractif et animé. Cette reprise d'attractivité sur son centre urbain, accompagnée



par une politique forte de démarchage, permettra d'attirer des promoteurs privés sur le secteur. Il apparaît pertinent, dès lors, de considérer que sur la période du PLU (2019 à 2030), le rythme de production de logements intermédiaires réalisés par promotion privée puisse être de 40 logements/an, soit le double du rythme observé sur la période précédente.

Ce rythme annuel paraît également réalisable compte tenu des premiers chiffres de l'année 2018. En effet, depuis le mois de janvier, 4 autorisations d'urbanisme ont été délivrées afin de permettre la réalisation de 34 logements de ce type.

N° d'autorisation d'urbanisme	Promoteur	Produits
PC 97410 18 A0014	Individuel	2 villas jumelées
PC 97410 18 A0059	Individuel	4 duplex F4 jumelées
PC 97410 18 A0064	Individuel	2 F3
PA 97410 18 A0059	SCCV NOORAH « Gros Galet »	20 lots libres + 6 villas

En outre, d'autres projets portés par des promoteurs privés sont en cours d'études actuellement (site de l'ancienne maternité, projets de lotissements au chemin Impérial et au chemin Gallias...).

En partant du principe selon lequel 40 logements de promotion privée seraient construits/an à St-Benoît sur 11 ans cela équivaut à une perspective de construction, à terme en 2030, de **440 logements intermédiaires**.

1.2.5. Le bilan des perspectives de constructions de logements

Les perspectives de production de logements sur la commune à l'horizon 2030 sont les suivantes :

890 logements sociaux

+ 1200 maisons individuelles

+ 440 logements intermédiaires ou de standing, issus de la promotion privée

= 2530 logements.

Il est raisonnable de considérer que, sur la période du PLU, l'objectif de la commune sera de produire **2500 logements.**



1.2.6. Les objectifs de population pour la commune de St-Benoît en 2030

En 2015, le nombre de personnes par ménage à Saint-Benoît était, selon l'INSEE, de 2,8.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale ³	5,1	4,7	4,3	3,9	3,4	3,0	2,8

Il est pertinent de considérer que la diminution de la taille des ménages constatée sur les dix dernières années va se poursuivre sur la période du PLU. La taille des ménages serait donc autour de 2,7 à 2,6 en fin de période (2030).

La population légale de la commune s'élevait à environ 38 000 habitants en 2015⁴. Le nombre de logements en 2015 était donc d'environ 13 500⁵. D'après les données de l'INSEE, le taux de croissance annuel de la commune était de 1,3% sur la période 2008-2013, soit un gain d'environ 500 habitants par an⁶. Si l'on considère que ce taux de croissance s'est poursuivi entre 2015 et 2018, soit sur 3 ans, il est possible d'estimer que la commune comptait 39 500 habitants en 2018, c'est-à-dire 1500 habitants de plus qu'en 2015⁷. En considérant que la commune comptait 39 500 habitants en 2018, le nombre de logements en 2018 était donc situé entre 14 000 (pour une taille des ménages à 2,8) et 14 500 (pour une taille des ménages à 2,7). Il nous paraît donc pertinent de prendre appui sur une valeur moyenne, de 14 300 habitants.

Calculs⁸ :

$$2000 + 14\ 300 = 16\ 300 \times 2,7 = 44\ 010 \text{ (environ 44 000)}$$

$$2500 + 14\ 300 = 16\ 800 \times 2,7 = 45\ 360 \text{ (environ 45 000)}$$

$$2000 + 14\ 300 = 16\ 300 \times 2,6 = 42\ 380 \text{ (environ 42 000)}$$

$$2500 + 14\ 300 = 16\ 800 \times 2,6 = 43\ 680 \text{ (environ 43 000)}$$

Ainsi, sur la période du PLU, la commune accueillerait donc entre 2500 et 5500 habitants supplémentaires. La population de Saint-Benoît serait de 43 000 à 45 000 habitants en 2030. Il est important de noter, à travers cet exercice, que l'objectif de production de 2500 logements dégagé par la commune en prenant appui sur la réalité du marché immobilier de son territoire, conforte bel et bien les perspectives démographiques actuelles, ce qui atteste de sa pertinence. Cette adéquation permet également de démontrer que le diagnostic du PLU est effectivement établi au regard notamment, des prévisions démographiques, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'Urbanisme.

³ INSEE, évolution de la taille des ménages – RP 1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales – dossier complet de la commune de Saint-Benoît paru le 26/06/2018

⁴ INSEE, recensement de la population – populations légales des communes en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017

⁵ 38 000/2,8

⁶ 38 000 x 1.3/100 = 494 soit environ 500

⁷ 3 x 500 = 1500. 38 000 + 1500 = 39 500

⁸ (Nombre de logements à produire + nombre de logements actuels) x taille des ménages



2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ZONES A URBANISER (AU) ISSUES DU PLU DE 2006

Le PLU de 2006 faisait état, lors de son approbation, de 239,9 ha de zones à urbaniser.

Les révisions allégées et modifications du PLU réalisées entre 2007 et aujourd'hui ont conduit à la modification de ce chiffre, qui est passé de 239,9 ha à 240,3 ha.

PLU 2006		A urbaniser		Naturelles		Agricoles			
Urbaines	899,9	A urbaniser	239,9	Naturelles	15738	Agricoles	6095,7	22973,5	
UA	136,8	AUA1	3,7	N	15674,9	A	1513,3		
UB	132,3	AUB	3,3	NBA	28,8	APF	4096,3		
UC	558,7	AUB1	1,3	NCI	10,3	APF1	364,1		
UCFM	27	AUC	82,5	NTO	18,9	APFMA	122,1		
UE	42,3	AUC1	7,9	NVI	5,1				
UT	2,8	AUC2	0,5						
		AUE	6,5						
		AUE1	3,4						
		AUE2	3,7						
		AUE3	1,3						
		AUS	76,7						
		AUT	3,7						
		AUZI	8,9						
		AUZIA	6,2						
		AUZIB	1,7						
		AUZM	28,7						
PLU 2006 actualisé									
Urbaines	897,4	A urbaniser	240,3	Naturelles	15 739,4	Agricoles	6096,4	22973,5	
UA	136,8	AUA1	3,7	N	15 682,25	A	1512,6		
UB	131,2	AUB	12,3	NBA	28,8	APF	4097,6		
UC	558,7	AUB1	1,3	NCI	5,05	APF1	364,1		
UCFM	27	AUC	106,8	NTC	0,7	APFMA	122,1		
UE	27,8	AUC1	7,9	NTO	18,9				
UED	0,3	AUC2	0,5	NVI	3,7				
UT	15,6	AUE	8,1						
		AUE1	3,4						
		AUE2	3,7						
		AUE3	1,3						
		AUE4	16,7						
		AUS	23,5						
		AUT	3,7						
		AUTCS	1,9						
		AUZI	8,9						
		AUZIA	6,2						
		AUZIB	1,7						
		AUZM	28,7						

La superficie totale des zones AU du PLU 2006 est donc à ce jour, de 240,3 ha



Ces 240,3 ha sont composés de zones AU à vocation non résidentielle (économique, industrielle, touristique ou équipements publics) et de zones AU à vocation résidentielle :

Vocation non résidentielle	65,5 ha
AUA1	3,7
AUE	8,1
AUE1	3,4
AUE2	3,7
AUE3	1,3
AUE4	16,7
AUT	3,7
AUTCS	1,9
AUZI	8,9
AUZIA	6,2
AUZIB	1,7
AUS	6,2

Vocation résidentielle	174,8 ha
AUB	12,3
AUB1	1,3
AUC	106,8
AUC1	7,9
AUC2	0,5
AUZM	28,7
AUS	17,3

Depuis 2006, une grande partie de ces zones AU ont été bâties entièrement ou à + de 95%.

	Surface totale	Surface bâtie ⁹ depuis 2006	Surface restant à bâtir
Zones AU à vocation non résidentielle	65,5 ha	41,6 ha	23,9 ha
Zones AU à vocation résidentielle	174,8 ha	138,8 ha	36 ha
TOTAL	240,3 ha	180,4 ha	59,9 ha

⁹ Surface bâtie entièrement ou à + de 95%



2.1. Bilan de la consommation des zones AU du PLU 2006 à vocation non résidentielle

2.1.1. Les zones AU à vocation non résidentielle entièrement bâties ou à + de 95% :

POLE PRINCIPAL DE SAINT-BENOIT				
Localisation	Zonage 2006	Secteur	Vocation	Surface
ZA Beaulieu	AUe	Centre commercial Leclerc	Economique	8,1
ZA Beaulieu	AUe	Aire foraine	Equipement public	
ZA Beaulieu	AUe	Terrain de foot (emplacement futur SDIS)	Equipement public	
ZA Beaulieu	AUe	Crédit agricole	Economique	
Beaufonds	AUe	Distillerie Rivière du Mât	Economique	
Bras-Fusil	AUe1	Lycée et conservatoire Régional	Equipement public	3,4
Bras-Fusil	AUzia	ZI Pôle Bois	Industrie	6,2
Bras-Fusil	AUzia	ZI restaurant et stationnements	Industrie	
Bras-Fusil	AUzib	ZI CIREST	Industrie	1,7
				19,4

VILLE-RELAIS DE SAINTE-ANNE				
Localisation	Zonage 2006	Secteur	Vocation	Surface
Sainte-Anne	AUa1	Lycée de Sainte-Anne	Equipement public	3,7
Chemin Sévère	AUe3	STEP et ses locaux administratifs	Equipement public	1,3
				5

TERRITOIRES RURAUX HABITES (BOURGS DES HAUTS)				
Localisation	Zonage 2006	Secteur	Vocation	Surface
La Confiance	AUt	Domaine Carrère	Tourisme	3,7
Cambourg	AUt	Diana Dea Lodge	Tourisme	
Les Orangers	AUtcs	Circuit automobile Félix Guichard	Tourisme et loisirs	1,9
				5,6

Parmi les zones AU issues du PLU de 2006 à vocation non résidentielle, l'on dénombre : **30 ha entièrement bâtis ou à + de 95%**.



2.1.2. Les zones AU à vocation non résidentielle non bâties ou partiellement :

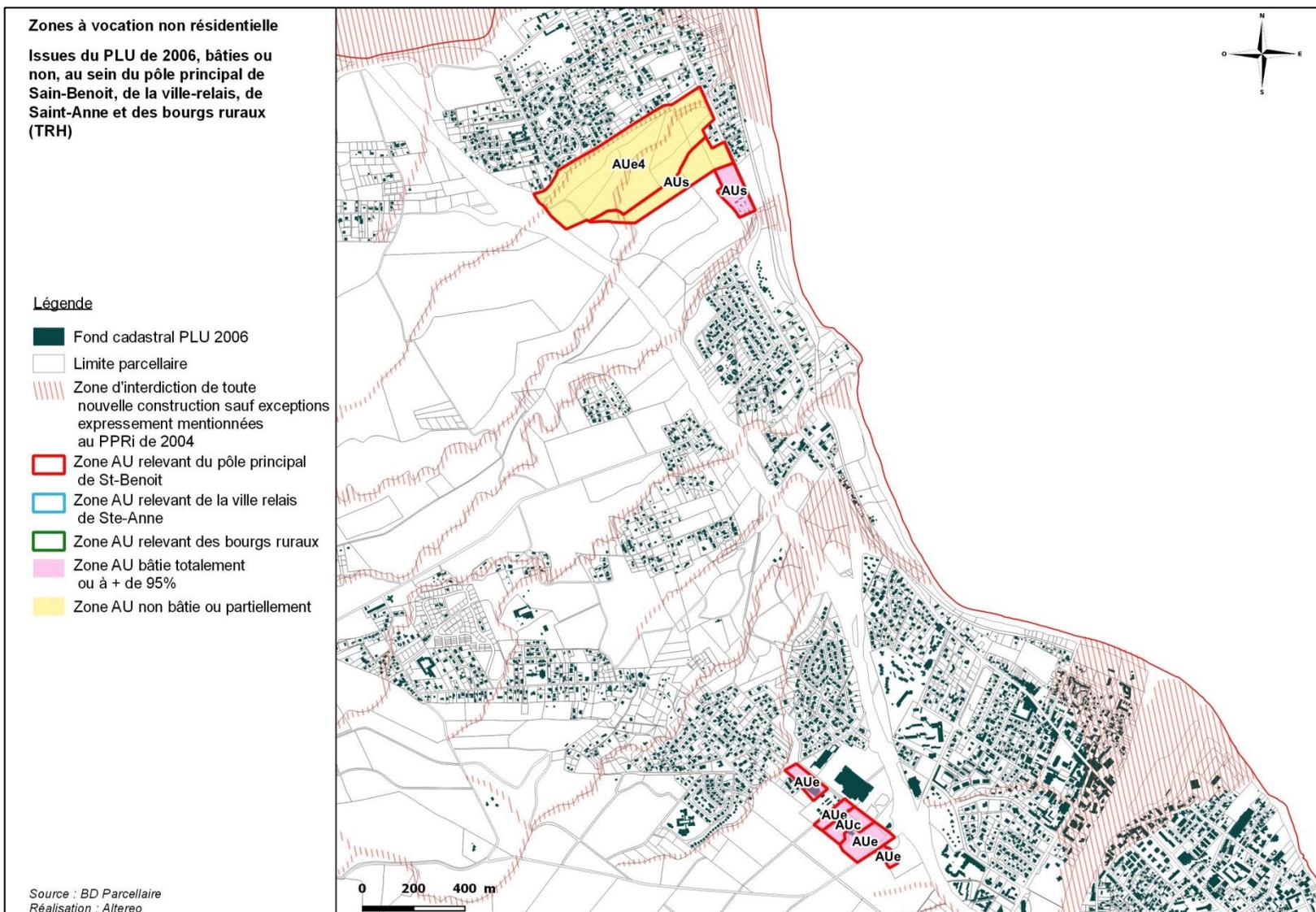
POLE PRINCIPAL DE SAINT-BENOIT						
Localisation	Zonage 2006	Secteur	Vocation	Surf. totale	Bâtie	A bâtir
Bras-Fusil	AUe2	Zone ISIS	Equipement public	3,7	1,9	1,8
Bras-Fusil	AUzi	ZI locaux et bureaux	Industrie	8,9	8,3	0,6
Beauvallon	AUe4	PAVR tranche 1	Economie production	16,7	0	16,7
Beauvallon	AUs	PAVR tranche 2	Economie production	5,6	1,4	4,2
				34,9	11,6	23,3
VILLE-RELAIS DE SAINTE-ANNE						
Sainte-Anne	AUs	Terrain Volsan	Equipement public	0,6	0	0,6
				35,5	11,6	23,9

Ainsi, parmi les zones AU issues du PLU de 2006 à vocation non résidentielle, l'on dénombre bien :

41,6 ha bâtis (30 ha + 11,6 ha) et **23,9 ha à bâtir.**



Cartes des zones AU à vocation non résidentielle, issues du PLU 2006, bâties ou non, au sein du pôle principal de St-Benoît, de la ville-relais de Ste-Anne et des TRH :



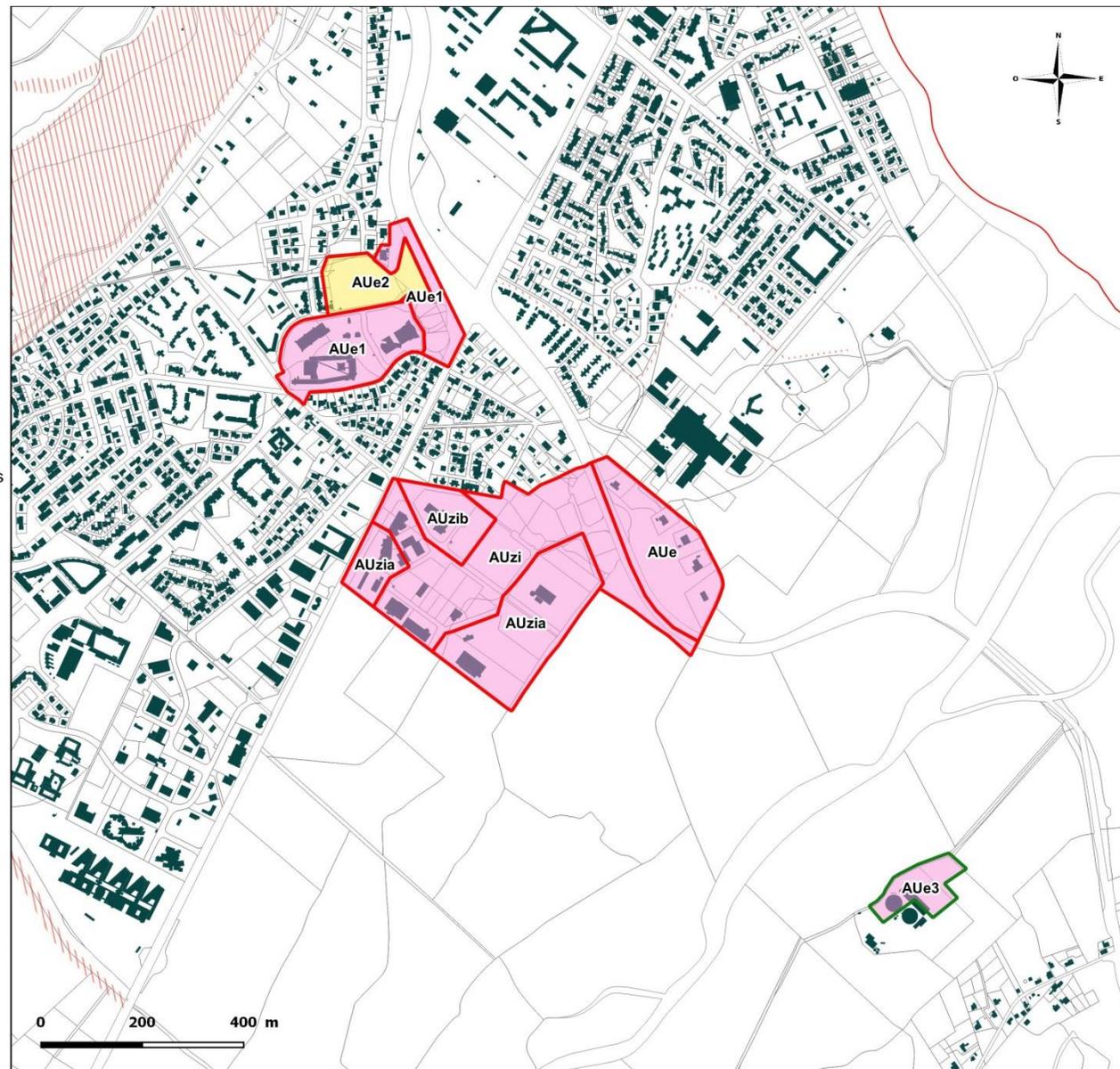


Zones à vocation non résidentielle

Issues du PLU de 2006, bâties ou non, au sein du pôle principal de Saint-Benoît, de la ville-relais, de Saint-Anne et des bourgs ruraux (TRH)

Légende

-  Fond cadastral PLU 2006
-  Limite parcellaire
-  Zone d'interdiction de toute nouvelle construction sauf exceptions expressément mentionnées au PPRi de 2004
-  Zone AU relevant du pôle principal de St-Benoît
-  Zone AU relevant de la ville relais de Ste-Anne
-  Zone AU relevant des bourgs ruraux
-  Zone AU bâtie totalement ou à + de 95%
-  Zone AU non bâtie ou partiellement



Source : BD Parcellaire
 Réalisation : Altereo



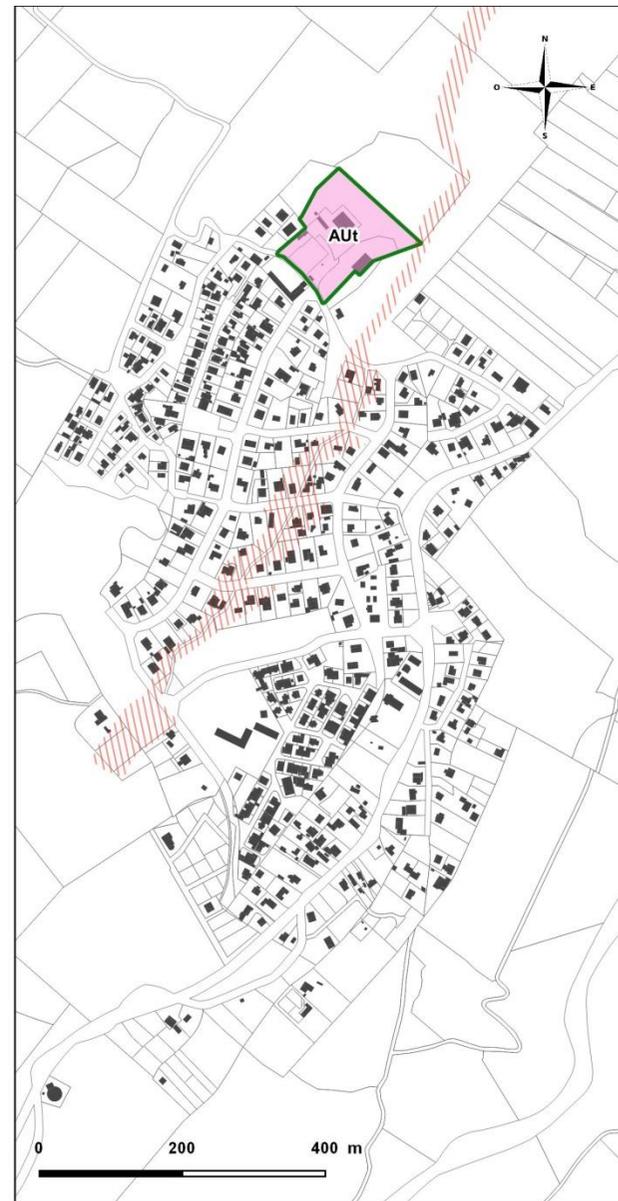
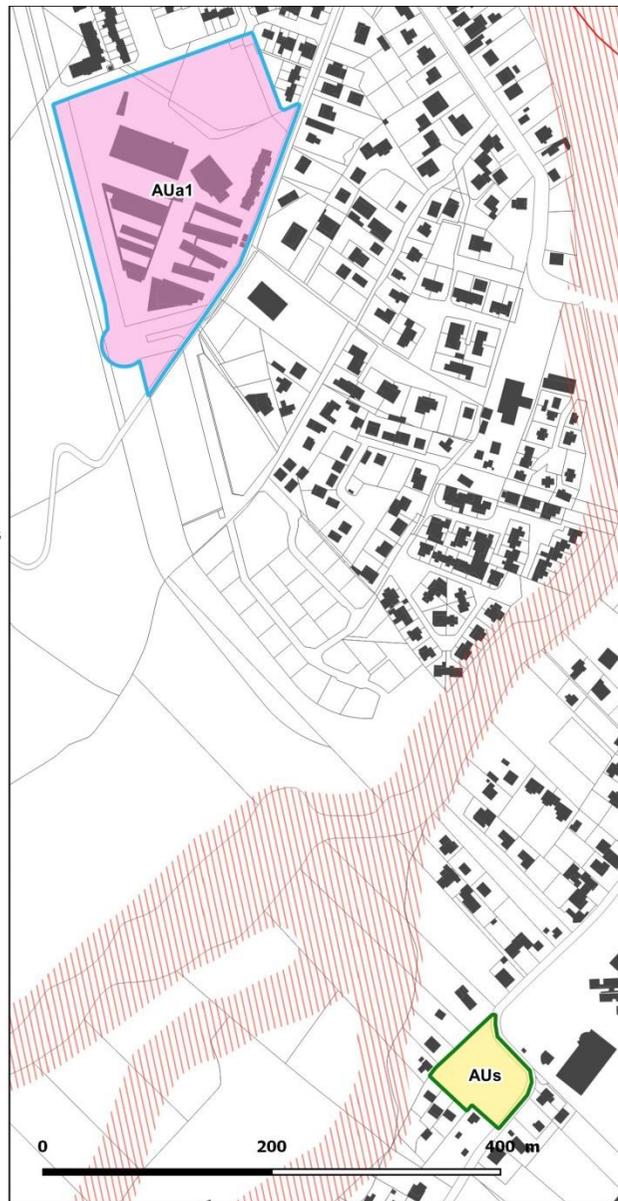
Zones à vocation non résidentielle

Issues du PLU de 2006, bâties ou non, au sein du pôle principal de Sain-Benoît, de la ville-relais, de Saint-Anne et des bourgs ruraux (TRH)

Légende

-  Fond cadastral PLU 2006
-  Limite parcellaire
-  Zone d'interdiction de toute nouvelle construction sauf exceptions expressement mentionnées au PPRi de 2004
-  Zone AU relevant du pôle principal de St-Benoît
-  Zone AU relevant de la ville relais de St-Benoît
-  Zone AU relevant des bourgs ruraux de St-Benoît
-  Zone AU bâtie totalement ou à + de 95%
-  Zone AU non bâtie ou partiellement

Source : BD Parcellaire
 Réalisation : Altereo





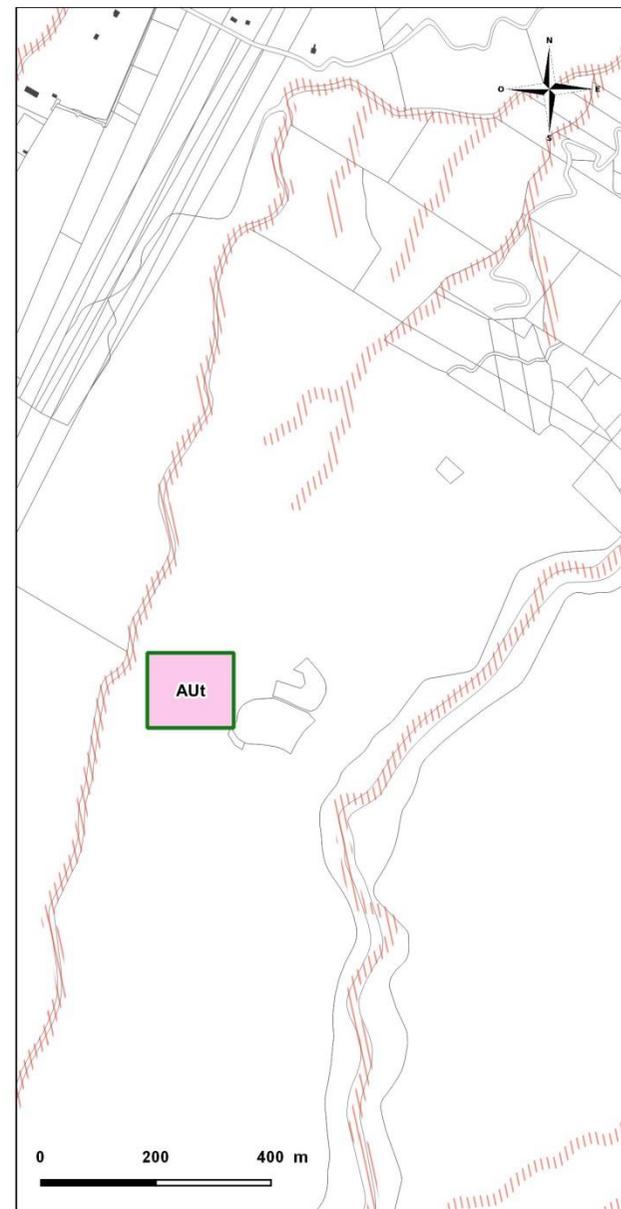
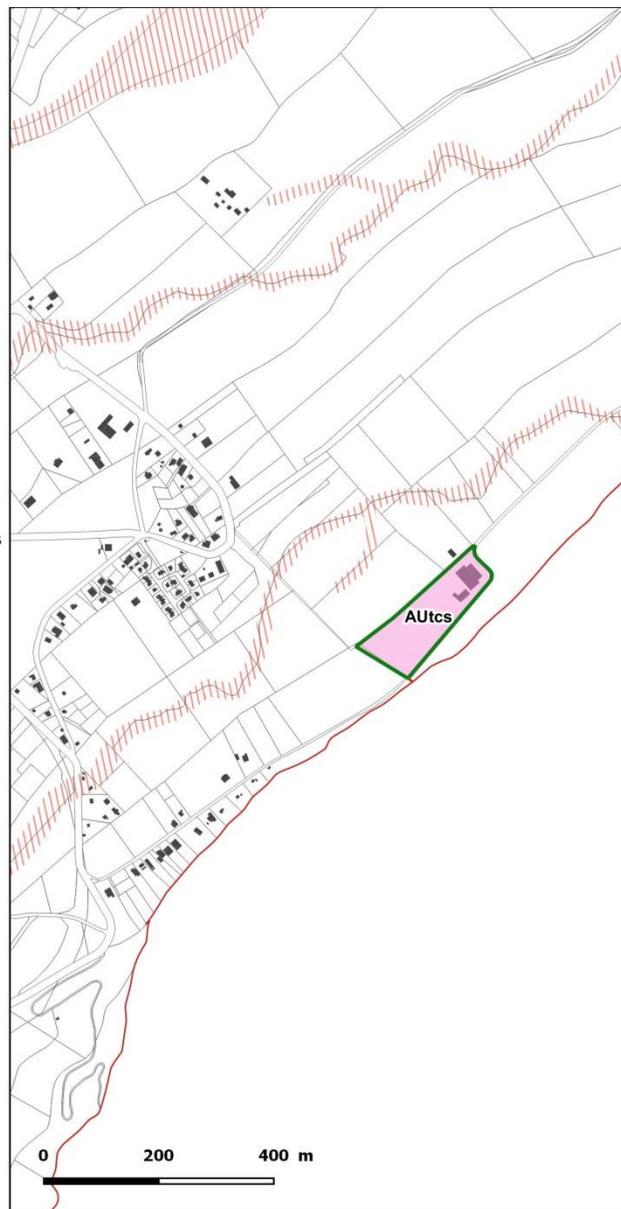
Zones à vocation non résidentielle

Issues du PLU de 2006, bâties ou non, au sein du pôle principal de Saint-Benoît, de la ville-relais, de Saint-Anne et des bourgs ruraux (TRH)

Légende

-  Fond cadastral PLU 2006
-  Limite parcellaire
-  Zone d'interdiction de toute nouvelle construction sauf exceptions expressément mentionnées au PPRI de 2004
-  Zone AU relevant du pôle principal de St-Benoît
-  Zone AU relevant de la ville relais de St-Benoît
-  Zone AU relevant des bourgs ruraux de St-Benoît
-  Zone AU bâtie totalement ou à + de 95%
-  Zone AU non bâtie ou partiellement

Source : BD Parcellaire
 Réalisation : Altereo





2.2. Bilan de la consommation des zones AU du PLU 2006 à vocation résidentielle

De la même manière, en ce qui concerne les zones AU à vocation d'habitat, ont été distinguées les zones AU entièrement bâties ou bâties à + de 95% de celles non bâties ou bâties en ce qui concerne une petite partie seulement.

En effet, au sein des 138,8 ha de zones AU considérées comme bâties, il reste des dents creuses situées à divers endroits. Cependant, la zone étant presque entièrement bâtie, son classement en zone AU dans le PLU futur ne nous semblait plus pertinent. Par conséquent, ces zones dont le caractère urbanisé est avéré ou faisant l'objet d'un permis de construire d'ores et déjà délivré par nos services, seront classées U dans le PLU futur.

En nous basons sur ce choix, la capacité d'accueil des dents creuses existantes au sein de ces 138,8 ha a été comptabilisée dans la partie capacité d'accueil des zones U.

N'ont été retenues en zones AU restant à bâtir (soit les 36 ha), que les terrains de grande superficie ou les regroupements de terrains créant une superficie importante, pouvant accueillir des projets d'ensemble.

2.2.1. Les zones AU à vocation résidentielle entièrement bâties ou à + de 95% :

POLE PRINCIPAL DE SAINT-BENOIT			
Localisation	Zonage	Secteur	Surface
Beaufonds	AUb	Rue Henri Madoré	3,3
Bras-Fusil	AUb1	Zone ISIS - SIDR SEMAC	1,3
Bras-Fusil	AUc2	Zone ISIS - SIDR SEMAC	0,5
Bras-Fusil	AUzm	ZAC Madeleine et Pôle Sanistaire Est	28,7
Beauvallon	AUc	Furcy Pitou	1,7
Beauvallon	AUc	RN2 RDR	0,4
Bourbier les Bas	AUc	Ch. Grand Fond	2
Bourbier les Bas	AUc	Ch. Maingard	0,7
Bourbier les Bas	AUc	Ch. Bonéré	3
Bourbier les Hauts	AUc	ZAC Le Cardinal	12

11	Bourbier les Hauts	AUc	Ch. Montjol	0,5
12	Bourbier les Hauts	AUc	Ch. Léocadie	1,8
13	Bourbier Beaulieu	AUc	Impasse Cypès	0,8
14	Bourbier Beaulieu	AUc	Ch. Manès	1,6
15	Bourbier Beaulieu	AUc	Avocatier	0,5
16	Bras-Canot	AUc	PAQ Bras-Canot	7,5
17	Bras-Canot	AUc	Lot. Claire Marine	7
				73,3



VILLE-RELAIS DE SAINTE-ANNE

Localisation	Zonage	Secteur	Surface (ha)
Sainte-Anne	AUc1	Zac Entrée de Ville	5
Sainte-Anne	AUc1	Zac Entrée de Ville	2,5
Sainte-Anne	AUc	Chemin Morange	3,8
Sainte-Anne	AUc	Impasse Raphaël Cochard	1,4
Petit Saint-Pierre	AUc	Chemin Impérial	0,3
Petit Saint-Pierre	AUc	Chemin Gallias	0,5
			21,4

TERRITOIRES RURAUX HABITES (BOURGS DES HAUTS)

Abondance	AUc	La Convenance	3
Abondance	AUc	Olympe	14,2
Cratère	AUc	Chemin Chate!	0,4
Cratère	AUc	La Muscadière	1,4
La Confiance	AUc	Chemin La Confiance	0,8
La Confiance	AUc	Terrains Voulama	4,5
Chemin de Ceinture	AUc	Chemin de Ceinture	1
Cambourg	AUc	Chemin Baptiste	2,5
			27,8

Parmi les zones AU à vocation résidentielle, l'on dénombre **122,5 ha entièrement bâtis ou bâtis à + de 95%**.



2.2.2. Les zones AU à vocation résidentielle non bâties ou partiellement :

Ici, nous pouvons distinguer les zones AUS (urbanisation différée) qui n'ont pas encore été ouvertes à l'urbanisation et qui, de ce fait, sont non bâties, des zones AU ouvertes à l'urbanisation (AUB et AUC) qui sont aujourd'hui partiellement bâties mais offrent encore une surface importante à construire.

Au sein du Pôle principal de St-Benoit :

Localisation	Zonage	Secteur	Surface totale	Bâtie	A bâtir
Bourbier les Bas	AUS	Ch. Montjol	2,5	0	2,5
Beaufonds	AUB	Espace Sarda Garriga	9	4,4	4,6
			11,5	4,4	7,1

Au sein de la ville-relais de Ste-Anne :

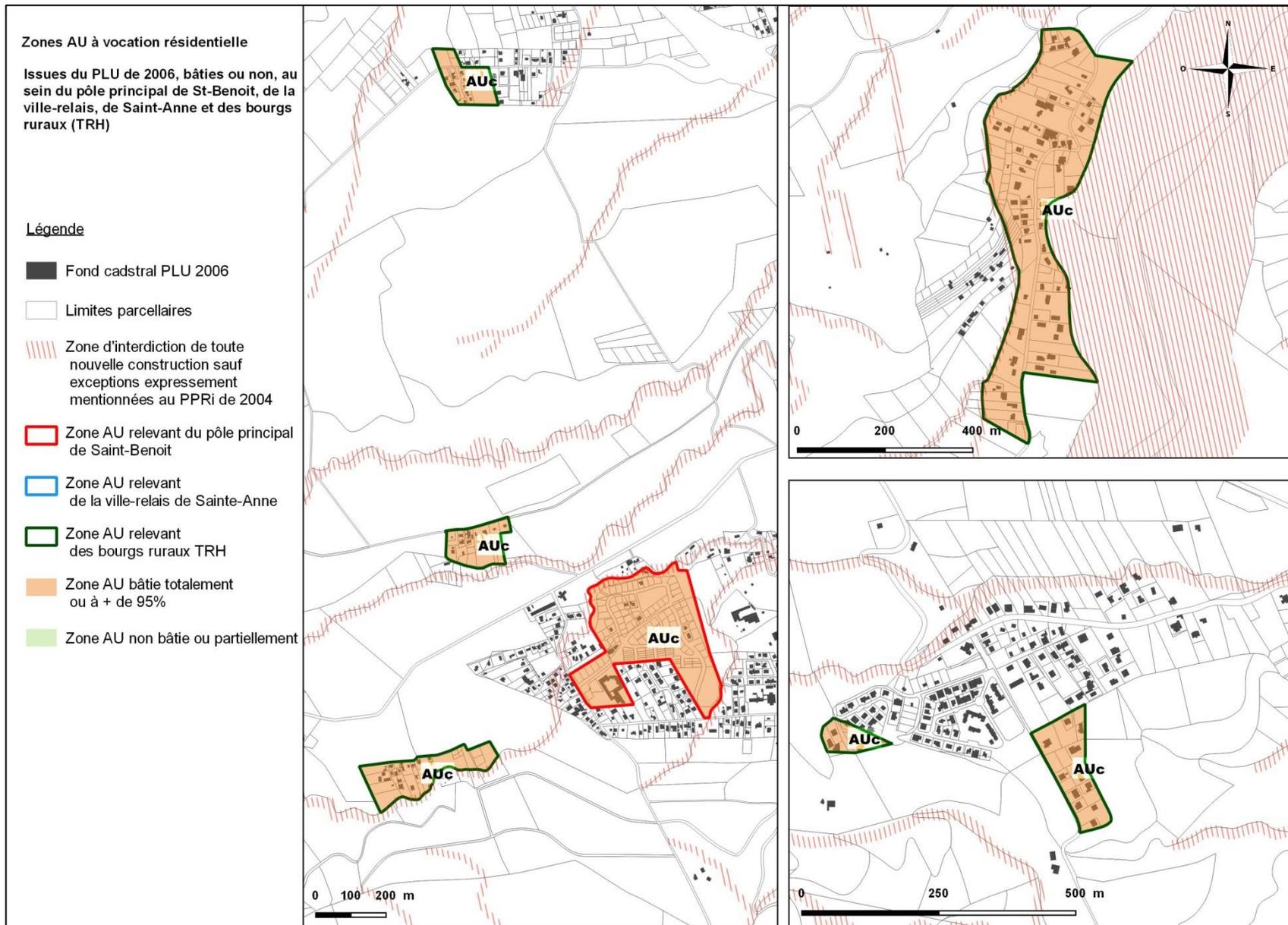
Sainte-Anne	AUS	Ch. Blémir	8	0	8
		Ch. Jacquemin	1,9	0	1,9
Petit-Saint-Pierre		Ch. Gallias	0,9	0	0,9
		Ch. Impérial	4	0	4
Sainte-Anne	AUC	Sentier Lataniers	7	3,8	1,6
		Allée des Palmistes			1,6
		Ch. des Jonquilles	6	2,4	1,6
		Impasse Louis Barnaval			2
		Ch. Morange	4	2,8	1,2
	31,8	9	22,8		

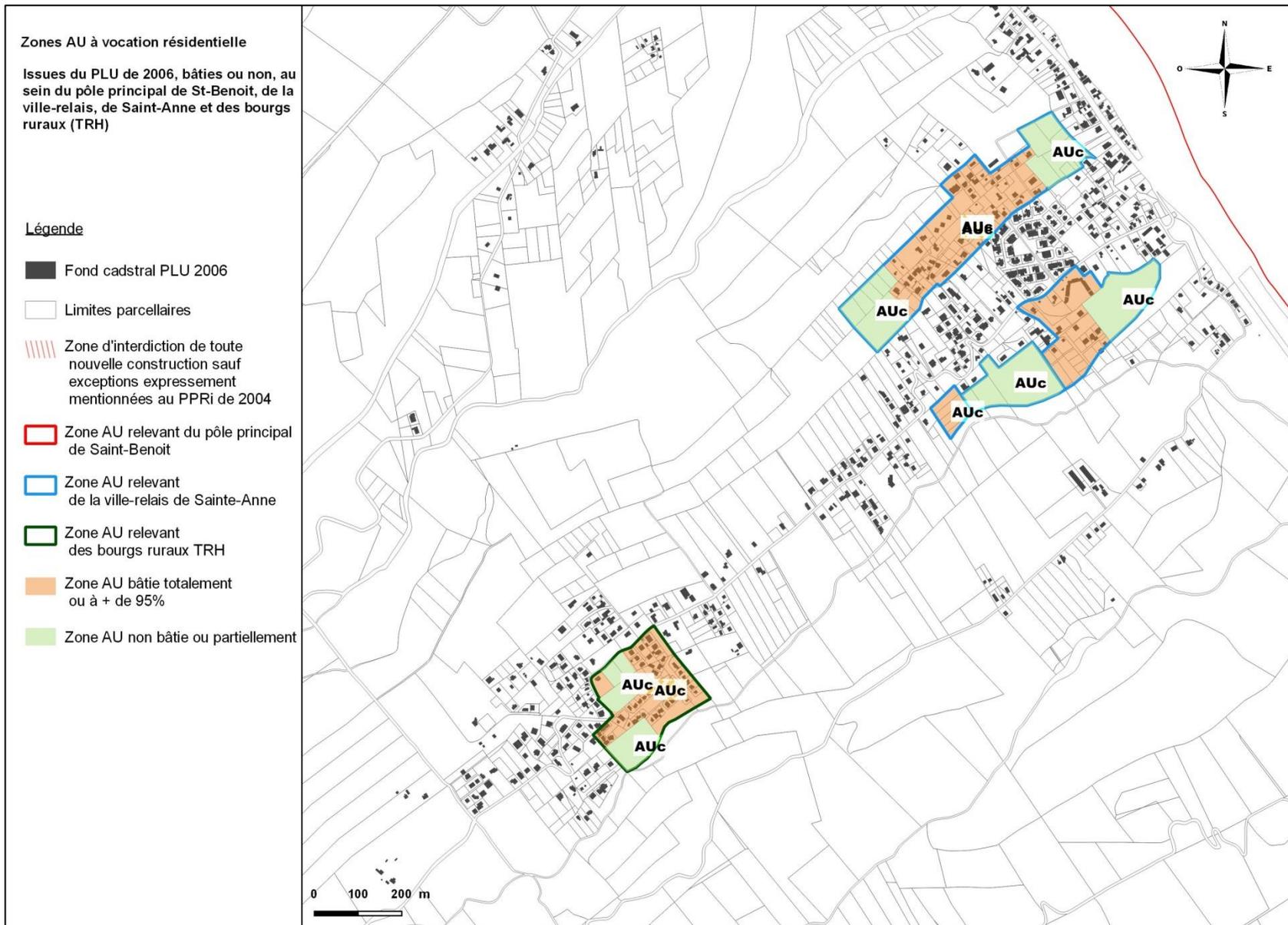
Au sein des territoires ruraux habités (bourgs des Hauts) :

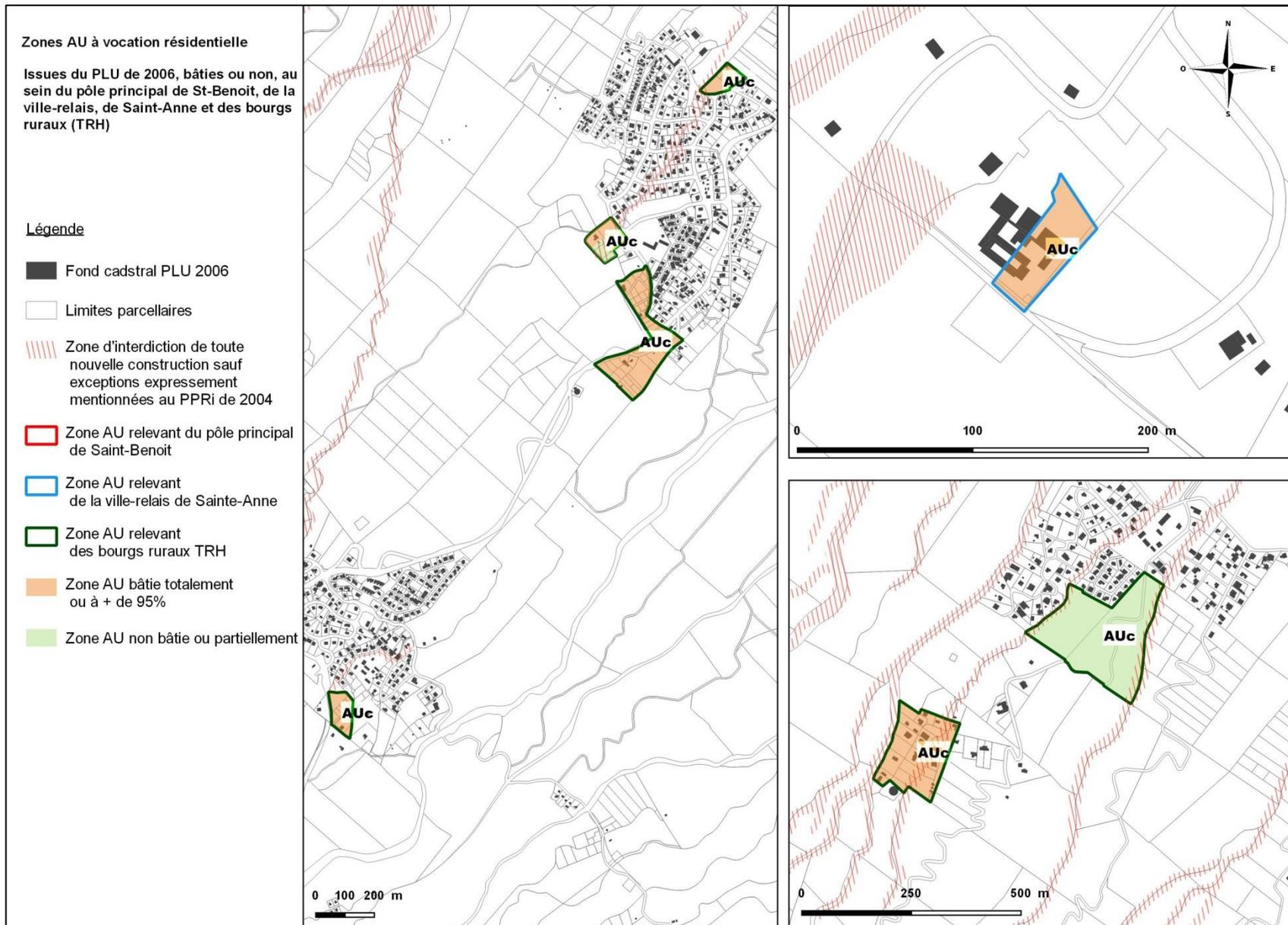
La Confiance	AUC	Allée des Cocos	1	0,5	0,5
Le Cap		Impasse Lee-Fong-Chi	4	2,4	0,8
		Près du Lot. Baies Roses			0,8
Cambourg		Ch. Baptiste (SEMAC)	4	0	4
			9	2,9	6,1
			52,3	16,3	36

Ainsi, parmi les zones AU issues du PLU de 2006 à vocation résidentielle, l'on dénombre bien :

138,8 ha bâtis (122,5 ha + 16,3 ha) et **36 ha à bâtir**.









Synthèse de la consommation des zones AU issues du PLU de 2006 à l'échelle de chaque centralité

	ZONES AU 2006 VOCATION NON RESIDENTIELLE (65,5 ha)		ZONES AU 2006 VOCATION RESIDENTIELLE (174,8 ha)	
	Bâti	Reste à bâtir	Bâti	Reste à bâtir
Pôle Principal	31	23,3	77,7	7,1
Ville relais	5	0,6	30,4	22,8
TRH	5,6	--	30,7	6,1
TOTAL	41,6 ha	23,9 ha	138,8 ha	36 ha

Ainsi, il reste **59,9 ha de zones AU non bâties dans le PLU de 2019.**

Cette surface n'est pas reclassée entièrement en zone AU dans le PLU de 2019, car certains espaces revêtent davantage le caractère de zones urbaines, d'autres ont été partiellement reclassés en zone agricole (redéploiement), etc. La synthèse du nouveau zonage attribué à ces zones AU de 2006 se situe dans la partie II du dossier de justification des choix, dans la partie consacrée aux choix retenus pour délimiter les zones AU.



3. L'ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE EN LOGEMENTS, SUR LA PERIODE DU PLU (2019-2030), AU SEIN DES ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU) EXISTANTES

Cette analyse a été menée premièrement sur les zones urbaines (U), puis sur les zones à urbaniser (AU), en distinguant à chaque fois :

- 1- le pôle principal de Saint-Benoît,
- 2- la ville-relais de Sainte-Anne,
- 3- les bourgs des Hauts (appelés dans le SAR, territoires ruraux habités).

3.1. Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU du pôle principal de Saint-Benoît

Au titre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011, la centralité « pôle principal » de Saint-Benoît regroupe :

- le centre-ville (rives gauche et droite de la rivière des Marsouins),
- ses quartiers périphériques.

3.1.1. La capacité d'accueil en logements du **centre-ville**

Le centre-ville de Saint-Benoît, classé en totalité en zone urbaine, se compose de 2 secteurs :

La rive droite de la rivière des Marsouins, sur laquelle l'opération de rénovation urbaine engagée dans le cadre du NPNRU doit permettre de revaloriser les quartiers de Labourdonnais, Girofles et Beaufonds. Aucune augmentation du nombre d'habitants dans cette partie de la commune n'est envisagée dans la période du NPNRU. Quelques logements intermédiaires pourront toutefois être édifiés sur le périmètre à la fin de la réhabilitation du quartier, soit dans les 2 à 3 années précédant le terme de la convention fixé en 2028.

La rive gauche de la rivière des Marsouins, que la Ville souhaite redynamiser en développant un pôle attractif de restauration, de loisirs et d'animation diurne et nocturne sur le front de mer, et en aménageant les rues Pompidou, Brunet et Montfleury afin que leur statut de rues commerçantes soit conforté. L'amélioration de la circulation et la revalorisation des commerces sont aussi projetées, l'objectif de la Ville étant de faire de ce secteur, un centre-ville de capitale. De ce fait, la rive gauche sera amenée à être densifiée (construction de la ville sur elle-même), notamment sur le périmètre de l'hyper-centre.



Afin de déterminer la capacité d'accueil en logements du centre-ville, ces 2 secteurs ont été étudiés.





3.1.1.1. La capacité d'accueil en logements de la RIVE DROITE du centre-ville





Le NPNRU concerne essentiellement **la rive droite de la rivière des Marsouins**, sur laquelle l'opération de rénovation urbaine engagée dans ce cadre doit permettre de revaloriser les quartiers de Labourdonnais, Giroffles et Beaufonds, ainsi que les immeubles des opérations Europe et Fragrance, situés eux, sur la rive gauche.

Aucune augmentation du nombre d'habitants dans cette partie de la commune n'est envisagée dans la période du NPNRU qui est de 10 ans environ, période correspond à celle du PLU (2019-2030). Postérieurement au NPNRU, c'est-à-dire dans un délai de 10 à 15 ans, l'attractivité retrouvée du quartier est susceptible de redynamiser le marché immobilier et de permettre l'accueil de nouveaux logements.

a) La stratégie « logement » du NPNRU

Les études de diagnostic ont démontré que l'état général du parc de logements implique de mobiliser tous les types d'intervention, en hiérarchisant les priorités :

1. Démolir 100 logements en état de dégradation avancé rendant dispendieuse une intervention en réhabilitation, et donnant une image négative au quartier,
2. Améliorer les conditions de vie des habitants dans leur logement au travers d'interventions en réhabilitation et résidentialisation sur les opérations pour lesquelles les couts générés sont acceptables,
3. Reconstituer une partie de l'offre sociale démolie car les habitants n'ont pas de ressources suffisantes pour entamer un parcours résidentiel en intégrant un logement intermédiaire (81% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM),
4. Enfin, en phase terminale de l'ANRU, quand les interventions menées sur le quartier auront amorcé le changement d'image attendu et que le marché de l'immobilier en sera dynamisé, la priorité sera donnée à la production d'une offre de logement susceptible d'apporter plus de mixité sociale sur le quartier.

Les diverses démolitions de logements, les friches actuelles, la libération de foncier communal (SDIS, Centre Technique Municipal), les terrains mutables, constituent un potentiel foncier direct ou indirect pour la diversification de l'offre de logement (environ 25 000 m2).

❖ Les démolitions /reconstructions :

105 logements seront démolis :

Bailleur	Opération	Année de mise en service	Nombre de logements	Logements démolis
SIDR	Labourdonnais 21	1971	32	32
SIDR	Labourdonnais 22	1971	69	69
SEMAC	Atalante	2001	96	4

❖ La reconstitution de l'offre de logements et la diversification sur la période du PLU et du NPRU :

La construction de logements nouveaux sur le périmètre du NPNRU vise 3 types de produits : du logement locatif social et surtout du logement intermédiaire et du logement libre. La temporalité qui nous intéresse est celle du NPRU et du PLU (10 ans).



Site	Logements locatifs sociaux	Logements intermédiaires et libres	
Site Girofles		20	
Labourdonnais 21	30	14	
Ludoparc		22	
Foncier SDIS		38	
TOTAL	30	94	124

Ainsi, cela nous donne :

Logements démolis	Logements construits	Solde net
100	120	20

Dans le temps de l'ANRU et du PLU, la capacité d'accueil de la rive droite est d'environ 120 logements toutes catégories confondues, qui servent à compenser les 100 logements démolis. Le solde net est d'une vingtaine de logements, ce qui est résiduel par rapport à l'objectif de la commune, qui est de produire entre 2000 à 2500 logements nouveaux sur la période du PLU.

b) La capacité d'accueil par mutation spontanée de la rive droite du centre-ville

Il ne semble pas, eu égard au manque d'attractivité actuel du quartier et au long temps nécessaire pour retrouver un dynamisme du marché du logement, qu'une densification du quartier par reconstruction de la ville sur elle-même s'opère dans le temps du PLU et de l'ANRU.

Quelques friches existent le long de la rue Amiral Bouvet, notamment les terrains Mogalia mais leur mutation n'est pas envisagée par les propriétaires. Les autres propriétés privées supportent, pour la majorité, du logement individuel social revendu qui pourra faire l'objet d'une opération d'amélioration de l'habitat. Le profil social du quartier donne à penser que les interventions des propriétaires n'iront pas au-delà.

Les promoteurs interrogés, qu'ils soient publics ou privés, pourront se positionner sur le foncier maîtrisé ou repéré dans le cadre de l'ANRU mais ils n'envisagent pas d'intervention supplémentaire.

En définitive, dans le temps du PLU, les capacités d'accueil de logements se limitent à celles du NPNRU.



3.1.1.2. La capacité d'accueil en logements de la **RIVE GAUCHE** du centre-ville





La rive gauche de la rivière des Marsouins, dont le but est de devenir un centre-ville attractif à l'échelle de l'Est et de l'île, se compose de plusieurs secteurs qui ne peuvent pas être traités de la même manière dans le calcul de la capacité d'accueil en logements. Il convient en effet de distinguer :

a) Le front de mer :



Le front de mer (secteur de l'ancienne gare ferroviaire) est destiné à devenir un espace ludique et attractif alliant restauration, animations diurnes et nocturnes, loisirs et sports en lien avec le sentier littoral aménagé et la valorisation de la rivière des Marsouins (cf. OAP aménagement du front de mer).

Sur le périmètre du front de mer, l'on dénombre 25 maisons individuelles (dont 4 vacantes) et 6 bâtiments en ruine (dont l'ancienne gare du chemin de fer réunionnais, identifiée au document graphique du PLU en tant qu'élément de patrimoine bâti protégé et en tant que bâti admis à changer de destination) qui se situent tous en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Littoraux, sujets à un aléa élevé de submersion marine.

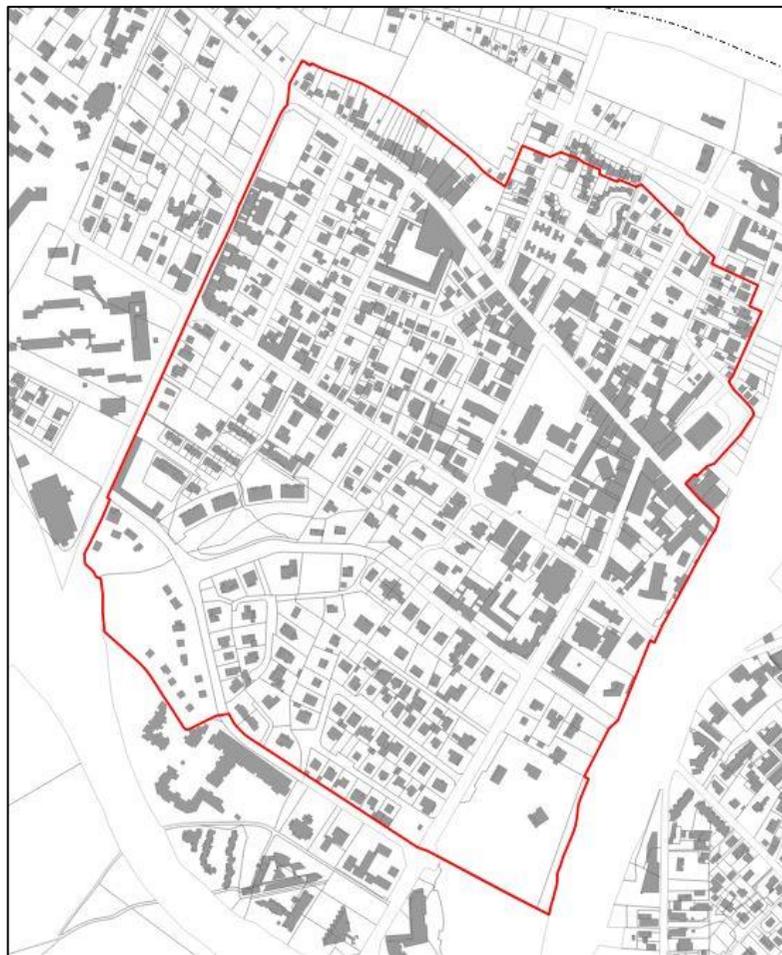
Le règlement du PPRL ne permettant pas l'ajout de population nouvelle dans les zones à risques, aucune habitation nouvelle ne sera construite sur ce secteur. Les constructions existantes sur le périmètre du front de mer devront donc changer de destination et évoluer en restaurants, bistros, commerces, activités liées au divertissement...

Par conséquent, le calcul de densification de la rive gauche du centre-ville n'intègre pas le périmètre du front de mer. Les constructions existantes ou qui seront amenées à être construites, dans la limite des prescriptions du PPR, ne seront que des équivalents logements (équipements, commerces, services...).



b) L'hyper-centre (ou centre historique) de Saint-Benoît :

Sur l'hyper-centre, les rues principales vont être aménagées en véritables rues commerçantes. Sur ce secteur bâti, un processus de densification va être mené. C'est sur ce périmètre que le calcul de capacité d'accueil en logements respectant l'objectif de densification a été mené.



La superficie totale de l'hyper-centre est de 426 261 m², soit 42,6 hectares.



Ces 42,6 ha sont bâtis, presque à 100%. Néanmoins, c'est sur l'hyper-centre que le processus de densification devra être principalement mené sur la période du PLU.

Pour cette raison, le calcul de la capacité d'accueil en logements à terme de ce périmètre a été mené. Il s'agit de la capacité d'accueil obtenue si l'ensemble des constructions existantes, de faible ou moyenne densité, ainsi que les terrains nus et les ruines, étaient remplacés par des constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU.

A partir de cette capacité d'accueil à terme, il est possible d'estimer la part des logements réalisables sur la période d'application du PLU. Toutefois, avant de réaliser ce calcul, il convient de déduire au préalable la surface du périmètre qui ne peut pas être affectée à la construction de logements.

b.1) Les terrains qui ne peuvent pas être affectés à la construction de logements :

Plusieurs terrains ne peuvent pas accueillir de logements nouveaux sur la période du PLU. Il s'agit des terrains inconstructibles (impactés par les risques naturels ou des emplacements réservés), les terrains sur lesquels se trouvent les équipements publics, les voiries existantes ainsi que leurs élargissements prévus, et les immeubles ou opérations immobilières denses en cours de réalisation qui n'évolueront pas sur la période du PLU.

❖ Les terrains inconstructibles car impactés par les risques naturels

Sur le périmètre, 6 terrains sont impactés par l'aléa moyen mouvements de terrain au titre du PPR multirisques approuvé en octobre 2017, ce qui les rend inconstructibles. Ils constituent par ailleurs un espace boisé de 6793 m² abritant des arbres remarquables à préserver, notamment des banians repérés au document graphique.

❖ Les terrains inconstructibles car impactés par des emplacements réservés

Sur le périmètre, 4 terrains sont impactés en tout ou partie par les ER n°8 (création de l'échangeur Delisle – Région) et n°16 (création d'un chemin piéton de 3m d'emprise – commune). La surface non constructible est de 12 013 m².

❖ Les équipements publics

Le périmètre compte 21 équipements publics sur une surface totale de 77 568 m².



CAF	2088
Gendarmerie	5892
Bureau de poste	1752
Marché couvert, sa place et son parking	6000
Ecole primaire Odile Elie	4966
Cure de la paroisse de Saint-Benoît	2719
Mairie, place de la Mairie et Eglise de Saint-Benoît	9327
Parking de la Mairie	821
Médiathèque Antoine Louis Roussin, crèche, parking	7142
Parking de la médiathèque Antoine Louis Roussin	578
Mosquée de Saint-Benoît	2372
Parking communal	1233
Laboratoire	1836
CCAS	2290
Ecole privée des Sœurs de Saint-Joseph de Cluny	4758
Cinéma Cristal et parking communal	2206
Bâtiment communal - bureaux	382
Tribunal d'Instance	1182
Police municipale	819
Sous-Préfecture et son parc boisé	19292
Département - Direction Logistique de l'Est	1387
	79 042 m²

❖ Les voiries existantes ainsi que leurs élargissements prévus dans le cadre du PLU

L'hyper-centre de Saint-Benoit compte 115 900 m² de voiries existantes, petits délaissés et espaces publics. En prenant en compte l'élargissement des rues Pompidou, Montfleury, S. Brunet et Alexis De Villeneuve (+ 6070 m² de trottoirs), la superficie des voiries actuelles et futures sur le périmètre de l'hyper-centre s'élève à 115 900 + 6070 = 121 970 m².



❖ Les immeubles et opérations immobilières denses, qui n'évolueront pas sur la période du PLU

Le périmètre compte 11 immeubles et opérations immobilières, sur une surface totale de 32 756 m², qui témoignent déjà d'une forte densité (+50 logements/ha).

		Superficie du ou des terrains d'assiette	Nombre de logements	Densité (logts/ha)
Immeubles existants	« Papangue et Cardinal » - SEMAC	6218	150	250
	« Neptune » - SEMAC	990	20	230
	« Hubert »	843	41	500
	« Résidence Alizée » - SEMAC	2401	36	180
	« Roméo » - SHLMR	2489	48	240
	« Le Manchy » - SEMAC	1781	15	90
	« CATAN »	313	11	400
	« Cour de Beaulieu » - SEMAC et Quartier Français	8705	149	180
Opérations immobilières en cours	“SCCV Astrolabe” - PC 97410 14A0185	2820	62	300
	« Montfleury » - SEMAC - PC 97410 13A0139	2935	48	150
	«Jardins de Beaulieu » – SEMAC	3261	54	180
		32 756	634	

Ainsi, ont été déduits du calcul de capacité d'accueil en logements sur le périmètre de l'hyper-centre :

- 6793 m² impactés par le PPR
- + 12 013 m² impactés par des ER
- + 79 042 m² d'équipements publics
- + 121 970 m² de voiries existantes (élargissements prévus compris)
- + 32 756 m² d'immeubles ou d'opérations denses

- = **252 574 m²**

La surface totale des terrains situés dans l'hyper-centre pouvant être affectée à la construction de logements est donc de :

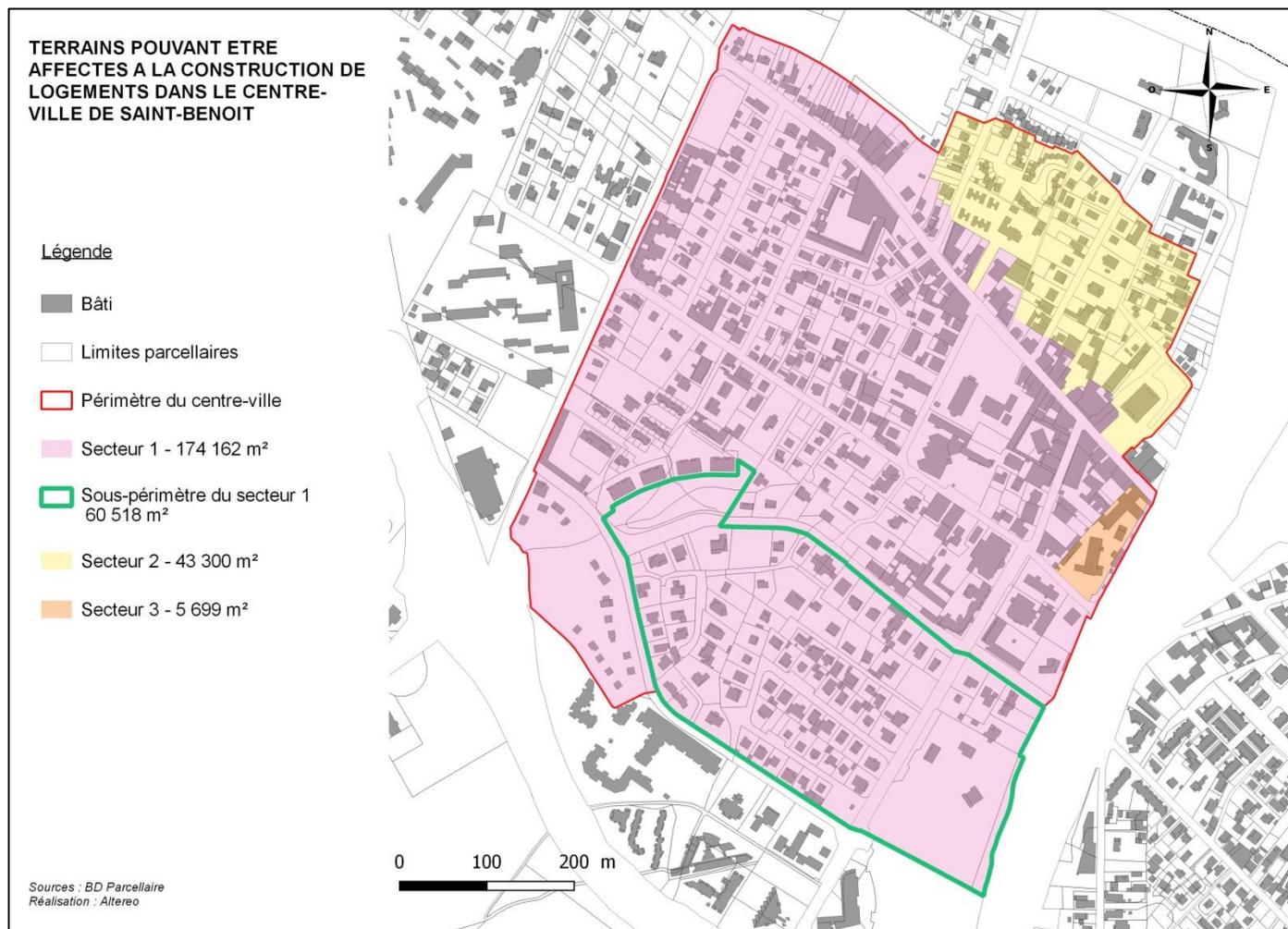
476 261 – 252 574 = 223 687 m², soit 22,3 hectares.



b.2) Les terrains qui peuvent être affectés à la construction de logements :

Sur l’hyper-centre, 22,3 ha peuvent être affectés à la construction de logements.

3 secteurs ont été distingués sur le périmètre :





SECTEUR 1- 174 162 m²

Un secteur dense qui constitue la majeure partie de l'hyper-centre.

Hauteur maximale des constructions : R+3.

Il s'agit de la majeure partie de l'hyper-centre, où la construction de la ville sur la ville doit s'opérer en priorité. L'objectif est d'en faire un centre-ville de capitale en élargissant les axes centraux (notamment Pompidou, Brunet et Montfleury) et en œuvrant à leur redynamisation commerciale.

A l'intérieur de ce secteur, un périmètre de 60 518 m² a été distingué. Il s'agit d'un espace à caractère résidentiel. Il ne paraît pas pertinent de le soumettre à une règle de hauteur différente, surtout limitée à du R+1 en centre-ville. Néanmoins, il paraît évident que les villas de ce périmètre ne seront pas amenées à muter dans la période du PLU.

SECTEUR 2 – 43 300 m²

Un secteur moins dense, de transition entre l'hyper-centre et le front de mer.

Hauteur maximale des constructions : R+2.

Il s'agit de la partie du centre-ville située entre la rue commerçante G. Pompidou et le front de mer où la hauteur maximale est limitée à R+1. Dans un souci de préservation de la vue sur le front de mer et l'océan, la hauteur maximale des constructions est diminuée d'un niveau par rapport à l'hyper-centre.

SECTEUR 3 – 5699 m²

Un secteur de projet que la commune souhaite plus dense, afin de permettre la réalisation notamment, de logements intermédiaires et de standing bénéficiant d'une vue imprenable sur la rivière des Marsouins. Cependant, le projet et en particulier la hauteur maximale des constructions dépendent des échanges menés avec l'ABF et la DAC-OI. Lorsqu'une décision aura été prise de concert avec les services de l'Etat et le porteur de projet, une modification du PLU pourra intervenir.

*

Une fois ces 3 secteurs identifiés, le calcul de la capacité d'accueil en logements du périmètre a été réalisé en intégrant la réalisation de logements et d'équivalents logements (commerces, services, bureaux) nécessaires au cadre de vie, et en partant du principe selon lequel 80 m² = 1 logement ou 1 équivalent logement.

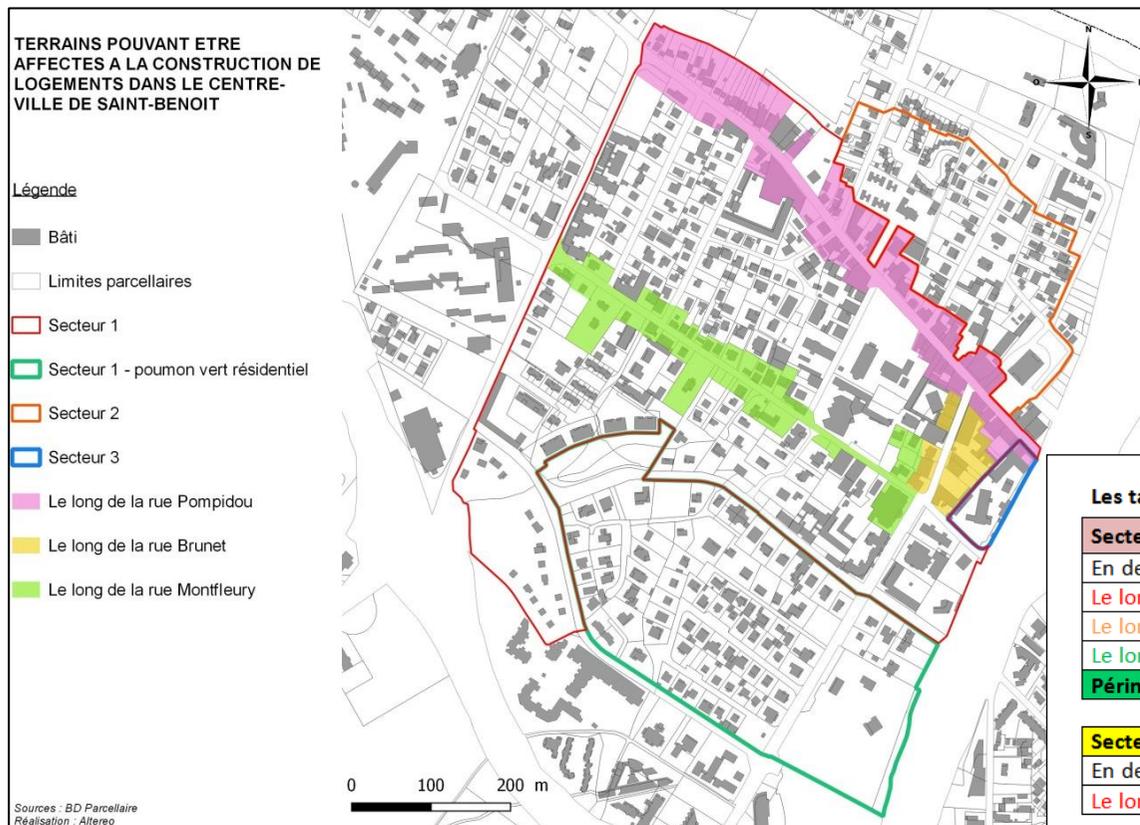
Afin de réaliser un calcul correspondant au projet d'aménagement de la Ville, les bordures des rues G. Pompidou, L. Brunet et Montfleury ont été distinguées des autres parcelles constituant le secteur 1.

En effet, les rues Pompidou et Brunet ont vocation à devenir des rues commerçantes attractives à la fois pour les habitants de Saint-Benoît, mais aussi pour ceux de l'Est et de l'île. Pour ce faire, le PLU met en place une règle de recul le long de la rue Pompidou pour les constructions nouvelles et en cas de démolition/reconstruction, afin de permettre un élargissement de ces rues. Le droit de préemption sur les fonds de commerces va aussi être institué. De la même manière, une politique forte de démarchage pour attirer des



enseignes de qualité, ainsi qu'une politique d'acquisition foncière vont être mises en œuvre pour accélérer leur évolution en tant que rues commerçantes incontournables. Il a ainsi été estimé que ces rues accueilleraient plus d'équivalents logements (90 à 95%) que de logements (5 à 10%).

Sur la rue Montfleury, une règle de recul sera aussi mise en œuvre pour permettre son élargissement. Le développement commercial de cette rue se fera sur un pied d'égalité avec celui de l'habitat. Pour cette raison, il a été estimé que la rue accueillerait autant de commerces, bureaux et services que de logements.



Les taux qui ont été appliqués sont : **Logements** **Commerces, bureaux, services**

Secteur 1 – hyper-centre dense		
En dehors des 3 rues	85%	15%
Le long de la rue Pompidou	5-10%	95-90%
Le long de la rue Brunet	5-10%	95-90%
Le long de la rue Montfleury	50%	50%
Périmètre poumon vert résidentiel	90%	10%

Secteur 2 – moins dense, de transition avec le front de mer		
En dehors de la rue Pompidou	85%	15%
Le long de la rue Pompidou	5-10%	95-90%

Secteur 3 – plus dense, secteur de projet OCIDIM/GHER		
En dehors de la rue Pompidou	70%	30%
Le long de la rue Pompidou	5-10%	95-90%



b.3) Le calcul de la capacité d'accueil **à terme** des terrains pouvant être affectés à la construction de logements, dans l'hyper-centre de Saint-Benoît :

Pour effectuer ce calcul, nous partons de l'hypothèse selon laquelle l'emprise au sol moyenne des constructions serait de 40 % des unités foncières¹⁰ :

		Surface affectée à la production de logements en m ²	Emprise constructible en m ² (40% d'emprise au sol)	Capacité d'accueil à terme : logements + équivalents logements ¹¹	Part de logements	Part commerces, bureaux, services
Secteur 1 (R+3)¹²	En dehors des 3 rues	59195	23678	1036	900	140
	Bordure rue Pompidou	24496	9798	429	20 à 40	400 à 380
	Bordure rue Brunet	7742	3096	135	10 à 20	120 à 110
	Bordure rue Montfleury	22211	8884	389	200	200
Secteur 2 (R+2)	En dehors de la rue Pompidou	33412	13364	418	360	60
	Bordure rue Pompidou	9888	3955	173	10 à 20	160 à 150
		156 944	62 777	2579	Environ 1500 à 1600	Environ 1000 à 1100

Si l'ensemble des constructions existantes, de faible ou moyenne densité, étaient remplacées par des constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU, la capacité d'accueil des secteurs 1 (sauf périmètre du poumon vert résidentiel) et 2 serait **d'environ 1600 logements**.

Sur le secteur 1, où la règle de hauteur fixée par le projet de par le PLU est de R+3 : environ 1200 logements.

Sur le secteur 2, où la règle de hauteur fixée par le projet de par le PLU est de R+2 : environ 400 logements.

¹⁰ Ce pourcentage a été retenu en comparant les emprises au sol des 3 opérations denses en cours de réalisation sur le centre-ville qui tournent en moyenne autour de 40%.

¹¹ Calcul opéré : (emprise constructible en m² x nombre d'étages + moitié rez-de-chaussée) / 80

¹² La partie du secteur 1 « poumon vert résidentiel » n'est pas comptabilisée ici car peu de chances de densification dans le cadre du PLU (cf. p 35).



Toutefois, le processus de reconstruction de la ville sur la ville implique la démolition des logements existants (hors logements neufs) afin d'en créer de nouveaux.

En 2018, selon les données INSEE, la commune comptait environ 39 500 habitants.

Le centre-ville absorbant environ 30% des habitants de la commune¹³, cela nous donne :

- Part de la population sur le centre-ville (rive gauche + rive droite) : environ 12 000 habitants, soit 30% du total
- Part de la rive droite : 7800 habitants, soit 65% du centre-ville
- Part de la rive gauche 4200 habitants

La taille des ménages en 2015 était de 2,8. Le nombre de logements existants est ainsi estimé à :

- Sur le centre-ville : 4300 logements
- Rive droite : 2800 logements
- Rive gauche : 1500 logements

Sur ces 1500 logements existants actuellement dans l'hyper-centre de Saint-Benoît (rive gauche), certains ne sont pas destinés à être démolis.

Il s'agit :

- Des 470 logements collectifs existants (immeubles de forte densité identifiés en page 5)
- Des 70 logements existants sur le secteur 3
- Soit 540 logements.

Restent donc 1500 – 540 = 960 logements susceptibles d'être démolis dans le cadre de la reconstruction de la ville sur la ville.

Par conséquent, la capacité d'accueil à terme du périmètre de l'hyper-centre de Saint-Benoît n'est pas de 1600 logements, mais de 600 logements environ.

Cette capacité d'accueil sera atteinte sur le long terme car elle nécessite une mutation profonde du bâti existant, ce qui ne pourra pas se faire sur la période du PLU.

Il est nécessaire, dès lors, de dégager la part des logements qui pourra être réalisée dans les 10 prochaines années en distinguant :

- **Les logements réalisables sur les terrains immédiatement disponibles : terrains maîtrisés ou facilement maîtrisables,**
- **Les logements qui sont susceptibles d'être construits par des initiatives privées sur le reste des terrains, par mutation du bâti existant notamment.**

¹³ Reprise du % INSEE 2010.



b.4) Le calcul de la capacité d'accueil **sur la période du PLU** des terrains pouvant être affectés à la construction de logements, dans l'hyper-centre :

❖ Les logements réalisables sur les terrains immédiatement disponibles

Il s'agit des terrains maîtrisés par la commune ou par des partenaires publics ou privés avec lesquels elle échange sur des projets d'aménagement.

N° plan	Réf. Cad	Désignation	Surface m ²	Propriétaire	Localisation	Logements et équivalents produits ¹⁴	Part des logements ¹⁵
1	AK 792	Terrain nu en continuité des immeubles SEMAC « Papangue » / « Cardinal »	2986	SEMAC	Angle rues Hubert Delisle et G. Pompidou	60 en R+3	50
2	AK 254, 255,666	Immeuble en ruine « Cannelle »	2183	SEMAC	Rue G. Pompidou	40 en R+3	20
3	AL 129	Immeuble en ruine, ancien hôpital	2037	FONDATION PERE FAVRON	Rue Montfleury	40 en R+3	30
4	AK 810	Immeubles en ruines, ancienne maternité	5699	GHER	Rue G. Pompidou	150 en R+3 250 en R+5	100 en R+3 200 en R+5
			12 905			300 à 400	200 à 300

L'aménagement de ces terrains peut être considéré comme réalisable rapidement dans la période du PLU. En effet, des discussions sont entamées entre la commune et les partenaires concernés afin de permettre l'émergence de projets en adéquation avec la politique d'aménagement de la collectivité. Par exemple, le groupement GHER/OCIDIM travaille à la réalisation d'un projet regroupant logements (dont une part importante de logements intermédiaires), commerces, bureaux, services... sur la parcelle de l'ancienne maternité (AK 810). Il s'agit du **secteur 3, secteur de projet identifié précédemment**. Sur ce secteur, la hauteur maximale des constructions faisant encore l'objet de débats avec l'ABF et la DAC-OI, nous évaluons la capacité d'accueil de ce périmètre dans une fourchette allant de 100 logements (si l'opération future est limitée à du R+3) à 200 logements (si l'opération future est limitée à du R+5, comme proposé par le porteur de projet).

Ainsi, en prenant en compte les règles prévues par le projet de PLU pour chacun des secteurs et en appliquant les taux fixés en fonction des secteurs où se situent ces terrains, la capacité d'accueil, sur la période du PLU, des terrains immédiatement disponibles est : d'environ 200 à 300 logements (et 100 équivalents logements).

¹⁴ Calcul opéré : surface m² / 2 = Y. Puis (Y x nombre d'étages) / 80

¹⁵ Calcul opéré : application des taux en fonction des secteurs où se situent les terrains :

- AK 792 : 5 à 10% de logements sur la partie bordant la rue Pompidou, 85% de logements sur le reste du terrain
- AK 254, 255, 666 : 5 à 10% de logements sur la partie en bordure de la rue Pompidou
- AL 129 : 50 % de logements
- AK 810 : 5 à 10% de logements sur la partie en bordure de la rue Pompidou, 60% sur le reste du terrain



❖ Les logements réalisables sur les autres terrains, par mutation spontanée du bâti existant

Le reste de l'hyper-centre est constitué de terrains appartenant à des propriétaires privés. La réalisation de logements sur ces terrains dépend donc essentiellement de leur initiative (mutation du bâti existant pour la très grande majorité, comblement des dents creuses, sorties d'indivisions...). La politique de la commune et les interventions prévues dans le centre-ville visent à accélérer une tendance dont on constate actuellement les prémices : plusieurs propriétaires dont les terrains sont situés à proximités d'immeubles récents denses, envisagent de mettre en vente leur bien.

L'aménagement du front de mer en espace d'animation, de restauration et de loisirs liée à l'installation de locomotives commerciales dans les rues centrales du centre-ville vont contribuer à changer l'image de l'hyper-centre et ainsi, permettre une évolution des friches existantes, puis des terrains déjà bâtis. En outre, la règle de recul instaurée le long des rues Pompidou, L. Brunet, Montfleury, mais aussi le long des rues Alexis de Villeneuve et Poivre, vont être un moteur de construction du centre-ville sur lui-même. En effet, les nouvelles constructions pourront, en contrepartie de ce recul obligatoire (lequel permettra à terme, l'élargissement des rues susvisées) bénéficier de la règle maximale de hauteur fixée à R+3 dans le secteur 1. Il en va de même en cas de démolition/reconstruction, ce qui encourage à la densification. Il est clair, néanmoins, que ce mouvement de reconstruction de la ville sur elle-même prend toujours beaucoup de temps, d'autant plus que la commune n'a ni les moyens ni l'intention de procéder à des acquisitions massives par voie de préemption ou d'expropriation. Il semble raisonnable d'estimer entre 10 et 15% au maximum, le nombre des terrains de ce type, situés dans l'hyper centre, qui pourront accueillir, pendant la période d'application du PLU, des programmes immobiliers répondant à la densification souhaitée, **soit 60 logements** (sur les 600 logements que pourra potentiellement accueillir l'hyper-centre, après achèvement du processus de reconstruction de la ville sur elle-même).

A cela s'ajoute la prise en compte du **périmètre correspondant au poumon vert résidentiel au sein du secteur 1**. En effet, il n'a pas été comptabilisé plus haut car en ce qui le concerne, le problème ne se pose pas dans les mêmes termes. En effet, les constructions existantes sont en bon état et ne seront pas vendues par leurs propriétaires. La capacité d'accueil du secteur est donc réduite aux possibilités de construire sur les rares terrains encore susceptibles d'accueillir une nouvelle construction. Il reste 2 terrains nus qui pourraient être construits sur la période du PLU. En considérant le caractère résidentiel du secteur, il est possible d'évaluer la capacité d'accueil de ces 2 terrains d'une superficie totale de 3594 m² dans une fourchette se situant **entre 20 logements** (si construction de maisons individuelles en R+1 comme c'est le cas actuellement) **et 100 logements** (si opérations en R+3).

Ainsi, par mutation spontanée du bâti existant, nous considérons que l'hyper-centre pourra accueillir, sur la période du PLU, entre 80 et 160 logements, soit de manière plus globale : **entre 100 et 200 logements.**

SYNTHESE

Capacités d'accueil en logements sur le centre-ville (hyper-centre) Saint-Benoit sur la période du PLU :

- **Terrains maîtrisés : 200 à 300 logements**
- **Mutation du bâti : 100 à 200 logements**



1-Terrain SEMAC



2-Friche Cannelle



3-Ancien hôpital



4-Ancienne maternité



3.1.2. La capacité d'accueil en logements des quartiers périphériques du centre-ville

Les périphéries du centre-ville se composent de 5 secteurs :

- Rivière des Roches/Beauvallon,
- La Marine/Bourbier les Hauts,
- Bourbier les Bas/Beaulieu,
- Bras-Fusil,
- Bras-Canot.

Sur ces périphéries, en dehors de certains secteurs de Bras-Fusil, le tissu urbain est essentiellement composé de maisons individuelles.

Sur la période d'application du PLU, la commune souhaite concentrer ses efforts d'acquisitions foncières et de densification sur l'hyper-centre du centre-ville (rive gauche), ainsi que sur les zones à urbaniser existantes. Par conséquent, il est estimé que le développement des zones urbaines des quartiers périphériques continuera de se faire sur la période, via la construction de lotissements et donc, de maisons individuelles.

Dans ces secteurs, aucun terrain n'est maîtrisé par la collectivité ou ses partenaires. Les terrains appartenant à des propriétaires privés et dépendant donc de leur initiative (notamment leur mise en vente) afin d'être urbanisés, il n'est pas envisagé de faire évoluer le bâti existant.

La capacité d'accueil des quartiers périphériques est donc évaluée en prenant en compte :

- dans un premier temps, les terrains disponibles au sein des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95% (créées par le PLU de 2006), autrement dit, les terrains nus ou partiellement bâtis,
- dans un second temps, les zones AU créées par le PLU de 2006, non bâties ou partiellement.

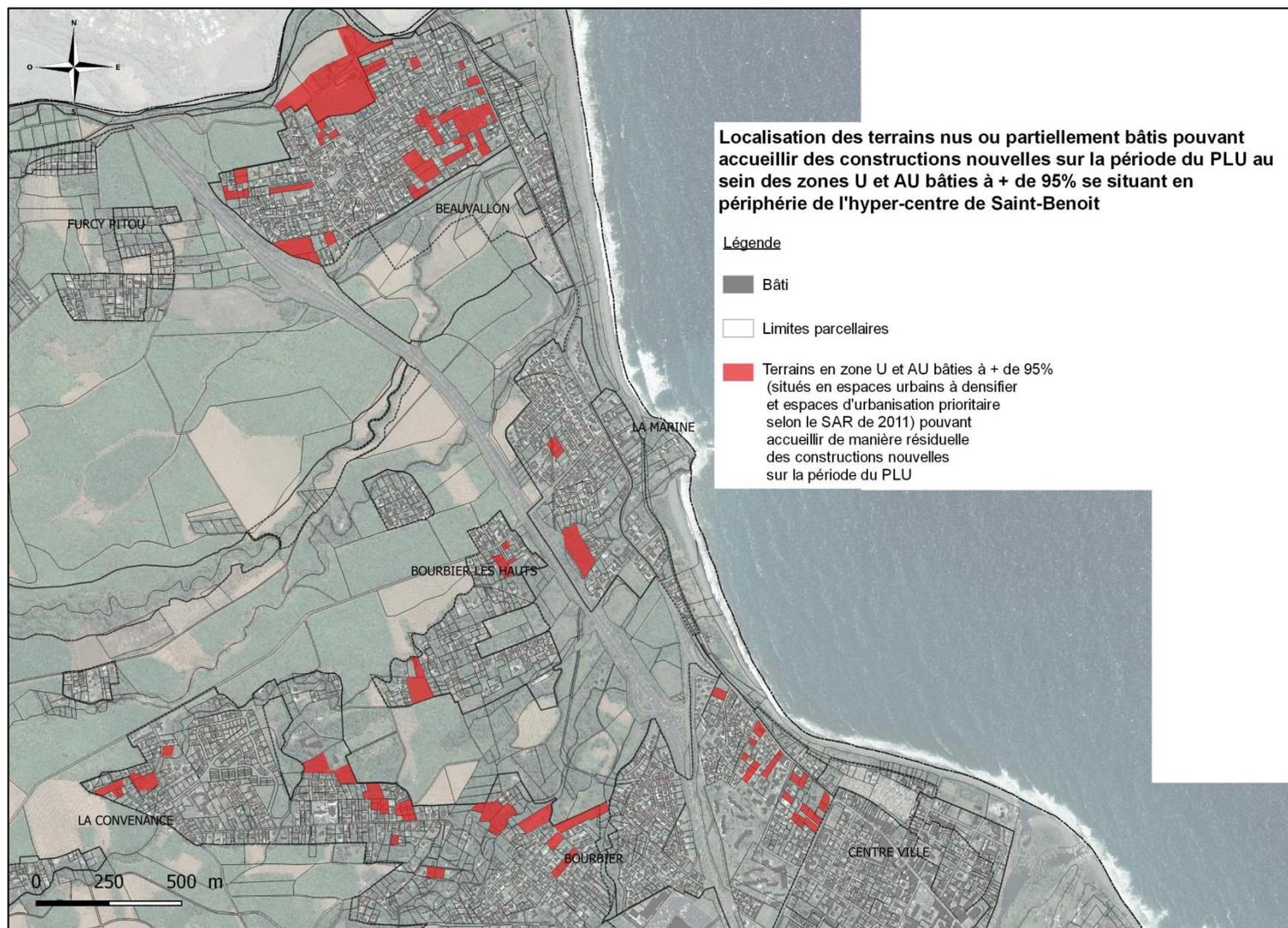
3.1.2.1. La capacité d'accueil en logements des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95% au sein des quartiers périphériques du centre-ville

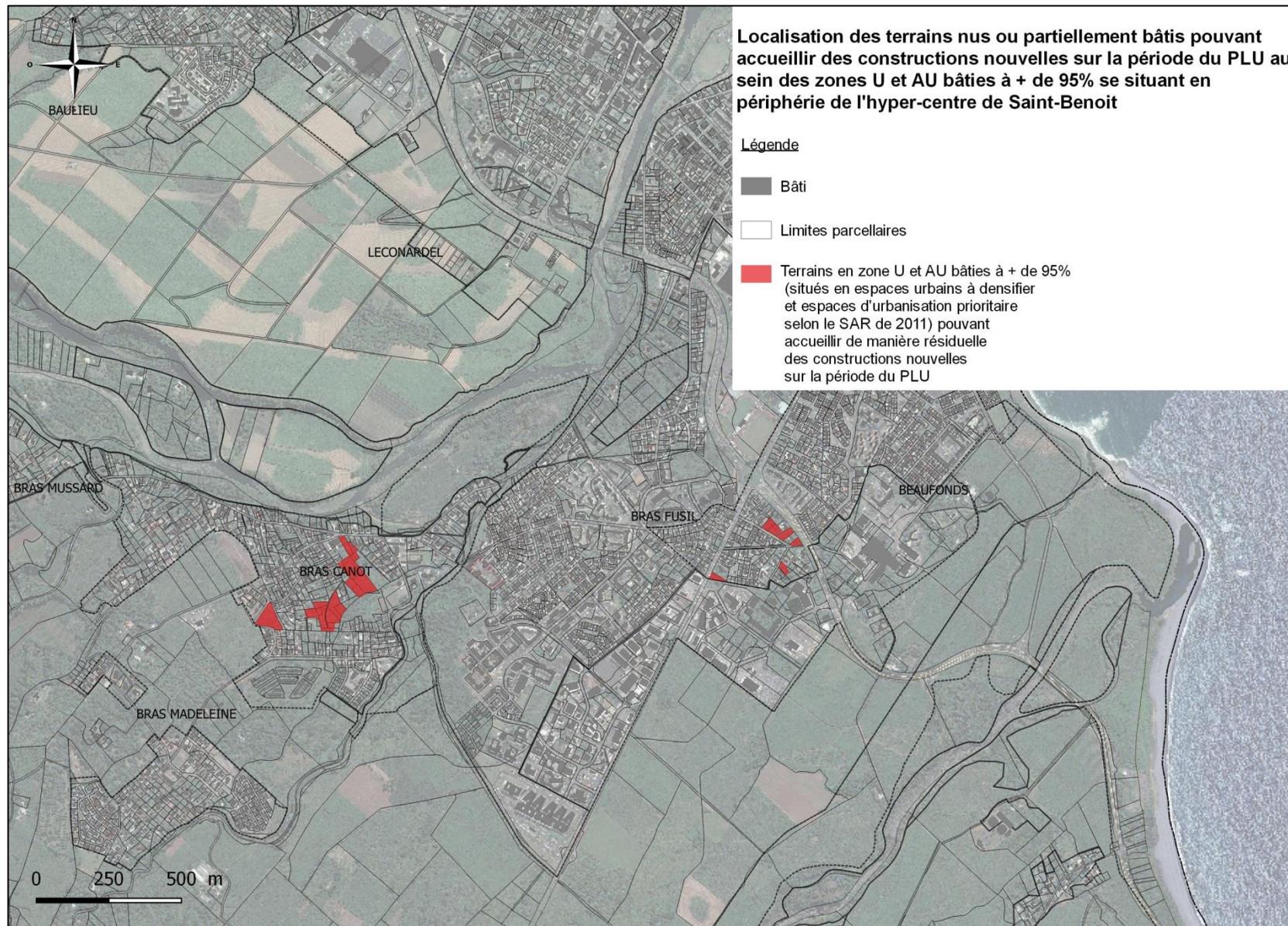
Le recensement communal effectué en 2018 a permis de dégager 23 ha de terrains nus et partiellement bâtis pouvant accueillir de nouveaux logements sur la période d'application du PLU. Avant d'estimer leur capacité d'accueil sur la période du PLU, nous avons déterminé leur capacité d'accueil à terme, c'est-à-dire dans le cas où tous ces terrains feraient l'objet de constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU (R+3 sur les terrains situés à Bras-Fusil et sur une partie de Bourbier les Bas / R+2 sur les autres terrains).

Le calcul intègre par ailleurs la réalisation de logements et d'équivalents logements (commerces, services, bureaux) nécessaires au cadre de vie, en partant du principe selon lequel $80 \text{ m}^2 = 1 \text{ logement}$ ou 1 équivalent logement.



Localisation des terrains nus ou partiellement bâtis pouvant accueillir des constructions nouvelles sur la période du PLU au sein des zones U et AU bâties à + de 95% se situant en périphérie du centre-ville de Saint-Benoît







a) Le calcul de la capacité d'accueil **à terme** de ces secteurs :

Ce calcul a été réalisé en partant de l'hypothèse selon laquelle l'emprise au sol moyenne des constructions serait de 40 % des unités foncières¹⁶ :

	90% logements				
	Surface affectée à la production de logements en m ² ¹⁷	Emprise constructible en m ² (40% d'emprise au sol)	Capacité d'accueil à terme logements + équivalents logements ¹⁸	Part de logements	Part commerces, bureaux, services
Rivière des Roches/Beauvallon	106896	42758	1400	1260	140
La Marine / Bourbier les Hauts	22834	9133	300	270	30
Bourbier les Bas / Beaulieu	73520	29408	900	810	90
Bras-Canot	25687	10274	300	270	30
Bras-Fusil	8045	3218	150	135	15
	236982	94791	Environ 3000	Environ 2700	Environ 300

Ainsi, si l'ensemble des terrains disponibles recensés en zones U (et AU bâties à + de 95%) au sein des secteurs périphériques de Saint-Benoît faisaient l'objet de constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU, leur capacité d'accueil se situerait autour de **2700 logements à terme, soit sur une période plus longue que celle du PLU.**

b) Le calcul de la capacité d'accueil **sur la période du PLU** de ces secteurs :

Ces terrains ne sont pas maîtrisés par la collectivité et l'édification de constructions dépendra de l'initiative des propriétaires privés. Même si le PLU autorise la construction d'immeubles de 3 et 4 étages (R+2 et R+3), la commune ne dispose pas des moyens financiers permettant les acquérir.

Il est donc vraisemblable qu'une grande partie de ces terrains continuera à recevoir des maisons individuelles, ce que le PLU ne peut pas interdire. Certes, les périphéries de Saint-Benoît devraient bénéficier du futur regain d'attractivité du centre-ville, via l'aménagement des axes centraux du centre-ville de Saint-Benoît, ce qui devrait entraîner une hausse de l'initiative privée.

¹⁶ Ce pourcentage a été retenu en comparant les emprises au sol des 3 opérations denses en cours de réalisation sur le centre-ville qui tournent en moyenne autour de 40%.

¹⁷ Surface des terrains nus et partiellement bâtis répertoriés en 2018

¹⁸ Calcul opéré : (emprise constructible en m² x nombre d'étages + moitié du rez-de-chaussée) / 80



Néanmoins, si l'on peut considérer que 20 à 25% des terrains peuvent être vendus pendant la période d'application du PLU, il n'est pas certain que les propriétaires utilisent au maximum les droits à construire prévus par le PLU. Par conséquent, l'on estime entre 15 et 20% la part des logements (sur les 2700 que pourront potentiellement accueillir ces terrains sur le très long terme) réalisables sur la période d'application du PLU.

Cela nous donne une capacité d'accueil, sur la période du PLU, dans les zones U des quartiers périphériques de Saint-Benoît, de l'ordre de **400 à 500 logements**.

Ces secteurs pourraient en outre accueillir **une trentaine d'équivalents logements** (10% de ceux réalisables à terme) dans la période du PLU : la commune souhaite en effet développer les commerces et services de qualité, y compris dans les quartiers périphériques du centre-ville. Certains quartiers (Bras-Fusil, Beaulieu, Beauvallon) en raison notamment du développement des zones d'activités, peuvent d'ailleurs devenir attractifs très rapidement pour les commerces, services ou bureaux.

3.1.2.2. La capacité d'accueil en logements des **zones AU non bâties ou partiellement**, au sein des quartiers périphériques du centre-ville

Sur les zones à urbaniser existantes et non bâties du PLU de 2006 que la commune souhaite conserver, 2 se situent en périphérie du pôle principal. L'aménagement des zones à urbaniser étant plus aisée que celle des zones urbaines, il convient de leur appliquer une densité avoisinant les 50 logements/ha :

	Superficie (ha)	Capacité d'accueil en logements ou équivalents	Dont logements :	Dont équivalents logements
Ch. Montjol	2,5	100	80	20
Espace Sarda Garriga	4,6	350	300	50
	7,1	450	380	70

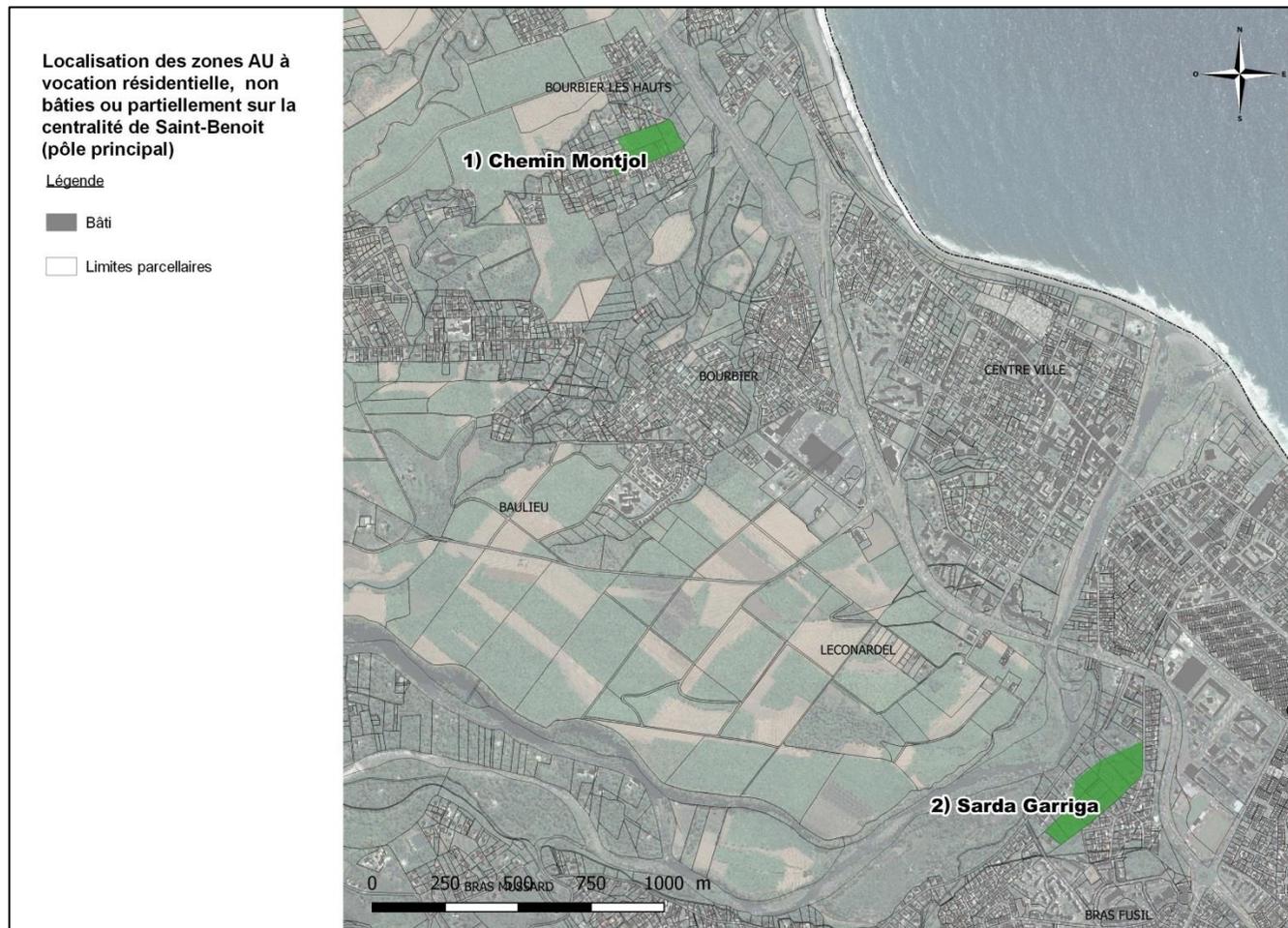
Toutefois sur Sarda Garriga, compte tenu des délais d'acquisition et d'aménagement (procédure d'acquisition voire d'expropriation, désignation d'un aménageur, délais d'aménagement...), il est estimé que les premiers logements devraient être livrés à la fin de la période du PLU (30% du programme total), **soit environ 100 logements (et 20 équivalents logements)**.

S'agissant des équivalents logements, il convient également de mentionner la zone AU « Isis » de Bras-Fusil¹⁹, qui n'est pas encore bâtie. Elle a vocation à accueillir des équipements publics, commerces, services ou bureaux uniquement. Il est possible d'estimer que sur cette superficie de 18000 m², **200 équivalents logements pourraient être réalisés sur la période du PLU**.

¹⁹ Cette ancienne zone AU du PLU de 2006 est désormais zonée Ub dans le PLU 2019 car elle possède toutes les caractéristiques d'une zone urbaine.



Localisation des zones AU à vocation résidentielle, non bâties ou partiellement sur la centralité de St-Benoît (pôle principal) :



SYNTHESE

Capacités d'accueil en logements en périphéries du centre-ville de Saint-Benoît sur la période du PLU :

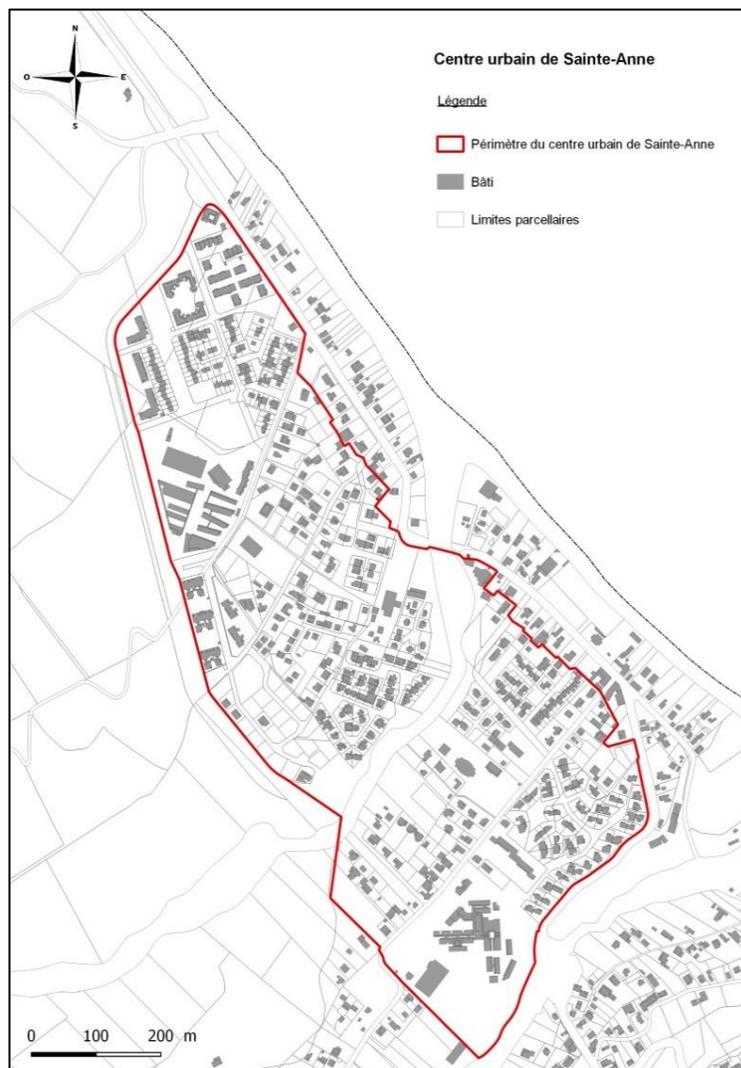
- **Zones U** : 400 à 500 logements
- **Zones AU** : 80 + 100 = 180 arrondis à 200



3.2. Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU de la ville-relais de Sainte-Anne

Au titre du SAR de 2011, la centralité « ville-relais » de Sainte-Anne regroupe : le centre urbain de Sainte-Anne, ainsi que ses quartiers périphériques.

3.2.1. La capacité d'accueil en logements du **centre urbain** de Sainte-Anne



La superficie totale du centre urbain de Sainte-Anne est de 413 869 m², soit 41 hectares.

Ces 41 ha sont aujourd'hui bâtis (presque à 100%). Néanmoins, un calcul de la capacité d'accueil en logements à terme de ce périmètre a été mené. Il s'agit de la capacité d'accueil obtenue si l'ensemble des constructions existantes, de faible ou moyenne densité, ainsi que les terrains nus et les ruines, étaient remplacés par des constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU. A partir de cette capacité d'accueil à terme, il est possible d'estimer la part des logements réalisables sur la période d'application du PLU. Toutefois, avant de réaliser ce calcul, il convient de déduire au préalable la surface du périmètre qui ne peut pas être affectée à la construction de logements.

Les terrains bâtis situés le long du littoral ont été sortis de ce périmètre car impactés en grande partie par le PPR littoral de 2017, aléa élevé de submersion marine, qui les rend non constructibles.



3.2.1.1 Les terrains qui ne peuvent pas être affectés à la construction de logements

Il s'agit des terrains inconstructibles (impactés par des emplacements réservés), les terrains sur lesquels se trouvent des équipements publics, les voiries et les immeubles denses qui n'évolueront pas dans la période du PLU.

a) Les terrains impactés par des emplacements réservés

4 terrains sont impactés en tout ou partie par l'ER n°15 (déviations RN2 chemin Morange – Région). La surface de ce fait non constructible est de 4360 m².

b) Les équipements publics

Le périmètre compte 10 équipements publics sur une surface totale de 121 680 m².

Gendarmerie de Ste-Anne et ses logements de fonction	4897
CASE "Les Vergers"	1543
Lycée Saint-Benoit IV et Gymnase Marie Curie	30730
Eglise de Ste-Anne et sa place	6628
Ancien OTI et maison artisanale	5983
Plateau multisport et parking communal	2152
Marie annexe de Ste-Anne	9569
Groupe scolaire Julie Huet	7014
Collège "Bassin Bleu" et complexe sportif Marc Minatchy	53164

121 680

c) Les voiries existantes

Le centre urbain de Sainte-Anne compte 40 000 m² de voiries existantes environ (en dehors des voiries de la ZAC Entrée de Ville qui sont comptabilisées au point 4).



d) Les immeubles denses qui n'évolueront pas dans la période du PLU

Le périmètre compte plusieurs immeubles réalisés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Entrée de Ville, sur une surface totale de 105 530 m², voiries et espaces publics compris, qui témoignent déjà d'une certaine densité (+30 logements/ha).

12 LES - SIDR
62 LLTS – ACORES – SIDR
30 LES + CAPRI – SIDR
56 LLTS ARUBA – SEMAC
64 LLTS ANTIGUA – SIDR
60 LLTS MURANO – SHLMR
24 LLS MURANO 2 - SIDR
26 LOTS LIBRES
334 LOGEMENTS

La ZAC Entrée de Ville compte donc 334 logements sur une superficie de 10 ha, soit une densité d'environ 33 logements/ha.

Ainsi, ont été déduits du calcul de capacité d'accueil en logements sur le périmètre du centre urbain de Sainte-Anne :

4360 m² impactés par des ER
 + 121 680 m² d'équipements publics
 + 40 000 m² de voiries, hors celles de la ZAC Entrée de Ville
 + 105 530 m² d'immeubles denses (voiries et espaces publics compris) : ZAC Entrée de Ville

 = **271 570 m²**

La superficie du périmètre pouvant être affectée à la construction de logements est donc de :

413 869 – 271 570 = 142 299 m², soit 14 hectares.



Sur le périmètre du centre urbain de Sainte-Anne, 14 hectares peuvent être affectés à la construction de logements.

Une fois cette superficie connue, le calcul de la capacité d'accueil en logements du périmètre a été réalisé en intégrant la réalisation de logements et d'équivalents logements (commerces, services, bureaux) nécessaires au cadre de vie, et en partant du principe selon lequel 80 m² = 1 logement ou 1 équivalent logement.

Le taux qui a été appliqué est le suivant :

	Logements	Commerces, bureaux, services
Sur tout le périmètre du centre urbain de Sainte-Anne	85 à 90%	15 à 10%

Ces taux paraissent pertinents car en sa qualité de ville-relais, Sainte-Anne doit, selon le SAR de 2011 « fournir des services, équipements et emplois de proximité »²⁰.

3.2.1.2 Le calcul de la capacité d'accueil à terme des terrains pouvant être affectés à la construction de logements, dans la ville-relais de Sainte-Anne :

En faisant application de ces taux, dans l'hypothèse où l'emprise au sol moyenne des constructions serait de 40 % des unités foncières, cela nous donne :

	Surface totale en m ²	Surface extraite du calcul	Surface affectée à la production de logements en m ²	Emprise constructible en m ² (40% d'emprise au sol)	Logements et équivalents logements produits ²¹	Part de logements (85 à 90%)	Part commerces, bureaux, services (15 à 10%)
Centre urbain Sainte-Anne (R+2)	413869	271570	142299	56919	1800	1500 à 1600	300 à 200

Ainsi, si l'ensemble des constructions existantes, de faible ou moyenne densité, étaient remplacées par des constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU, la capacité d'accueil du centre urbain de Sainte-Anne serait d'environ 1800 logements et équivalents logements.

Sur le nombre total de 1800 logements ou équivalents logements susceptibles d'être construits dans le centre urbain de Sainte-Anne, à l'issue d'un travail de reconstruction de la ville sur la ville, on peut estimer la part des logements à 85 à 90 %, soit entre 1500 et 1600 logements. Ce processus de reconstruction de la ville sur la ville implique néanmoins la démolition des logements existants (hors logements neufs) afin d'en créer de nouveaux.

²⁰ SAR Vol IV.2.1 page 85

²¹ Calcul opéré : (emprise constructible en m² x nombre d'étages + moitié du rez-de-chaussée) / 80



En 2018, selon les données INSEE, la commune compte environ 39 500 habitants.

Le centre urbain de Sainte-Anne regroupe environ 6% des habitants de la commune, ce qui représente environ 2300 habitants.

La taille des ménages en 2015 était de 2,8, ce qui nous donne environ 800 logements sur le centre urbain de Sainte-Anne.

Sur ces 800 logements existants actuellement dans le centre urbain de Sainte-Anne, certains ne sont pas destinés à être démolis. Il s'agit :

- Des 334 logements collectifs existants (immeubles de forte densité identifiés en page 5)
- Des 150 logements existants en dehors du périmètre étudié (rue centrale, où les maisons créoles sont protégées)
- Soit environ 480 logements.

Restent donc $800 - 480 =$ environ 300 logements qui seraient amenés à être démolis dans le cadre de la reconstruction de la ville sur la ville.

La capacité d'accueil à terme du centre urbain de Sainte-Anne serait donc de 1500 à 1600 logements créés, moins 300 logements supprimés, soit d'environ 1200 à 1300 logements. Cette capacité d'accueil sera atteinte sur le long terme car elle nécessite une mutation profonde du bâti existant, ce qui ne pourra pas se faire sur la seule période du PLU. Il est donc nécessaire, en partant de ce nombre, de dégager la part des logements qui pourra être réalisée dans les 10 prochaines années en distinguant :

- **Les logements réalisables sur les terrains immédiatement disponibles : terrains maîtrisés ou facilement maîtrisables,**
- **Les logements qui sont susceptibles d'être construits par des initiatives privées sur le reste des terrains, par mutation du bâti existant notamment.**



3.2.1.3 Le calcul de la capacité d'accueil **sur la période du PLU** des terrains pouvant être affectés à la construction de logements, dans la ville-relais de Sainte-Anne

Dans le centre urbain de Sainte-Anne, aucun terrain n'est maîtrisé par la commune ou facilement maîtrisable. En effet, il s'agit de terrains appartenant à des propriétaires privés. La réalisation de logements sur ces terrains dépend donc essentiellement de leur initiative (ventes, sorties d'indivision...). Par conséquent, il semble raisonnable d'estimer à environ 10 % de la capacité d'accueil totale le nombre de logements qui pourront être édifiés dans le centre urbain de Sainte-Anne pendant la période d'application du PLU, soit environ 100 logements.

Ce processus, basé notamment sur la mutation du bâti existant va demander du temps, plus qu'au centre-ville de Saint-Benoît. En effet, le long de l'axe central (RN2 de Sainte-Anne), le PLU souhaite protéger les villas et bâtiments de style créole ayant une valeur architecturale et patrimoniale. De ce fait, sur tout le front bâti se situant de part et d'autre de la RN2, il ne sera pas question de densification, c'est pourquoi il est exclu du périmètre étudié. En outre, il convient de préciser que le long du littoral, les terrains sont impactés par le risque élevé de submersion marine au titre du PPR d'octobre 2017, ce qui interdit la création de nouveaux logements.

La mutation spontanée du bâti existant à l'intérieur du périmètre étudié sera donc beaucoup plus lente qu'au centre-ville de Saint-Benoît, où les axes centraux sont destinés à soutenir une forte densification. Sur le centre urbain de Sainte-Anne, l'accent est davantage mis sur le développement d'équipements, commerces et services afin que le quartier puisse se développer en tant que vraie ville-relais. Pour cette raison, il est estimé que sur la période d'application du PLU, 15% environ des équivalents logements réalisables à terme pourront être produits, soit environ 40 équivalents logements.

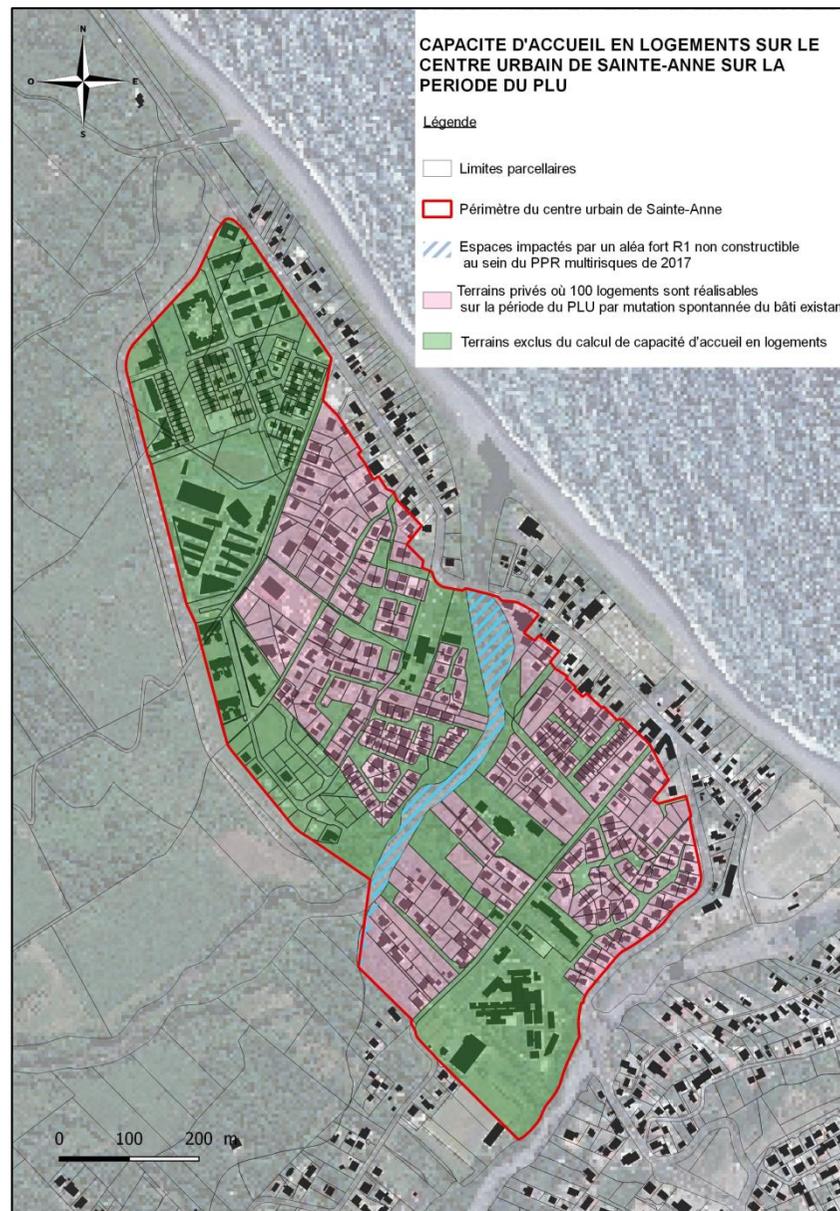
SYNTHESE

Capacités d'accueil en logements sur le centre urbain de Ste-Anne sur la période du PLU :

- 100 logements



Carte de synthèse (centre urbain de Sainte-Anne) :





3.2.2. La capacité d'accueil en logements des quartiers périphériques de Sainte-Anne

3.2.2.1 La capacité d'accueil en logements des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95% au sein des quartiers périphériques de Sainte-Anne

Les quartiers périphériques de la ville-relais de Sainte-Anne se composent de 3 secteurs : Saint-François, Chemin Morange et Petit-Saint-Pierre.

Sur ces périphéries, le tissu urbain est essentiellement composé de maisons individuelles. Sur la période d'application du PLU, la commune souhaite concentrer ses efforts d'acquisitions foncières et de densification sur l'hyper-centre du centre-ville (rive gauche), ainsi que sur les zones à urbaniser existantes. Par conséquent, il est estimé que le développement des zones urbaines des quartiers périphériques continuera de se faire sur la période, via la construction de lotissements et donc, de maisons individuelles.

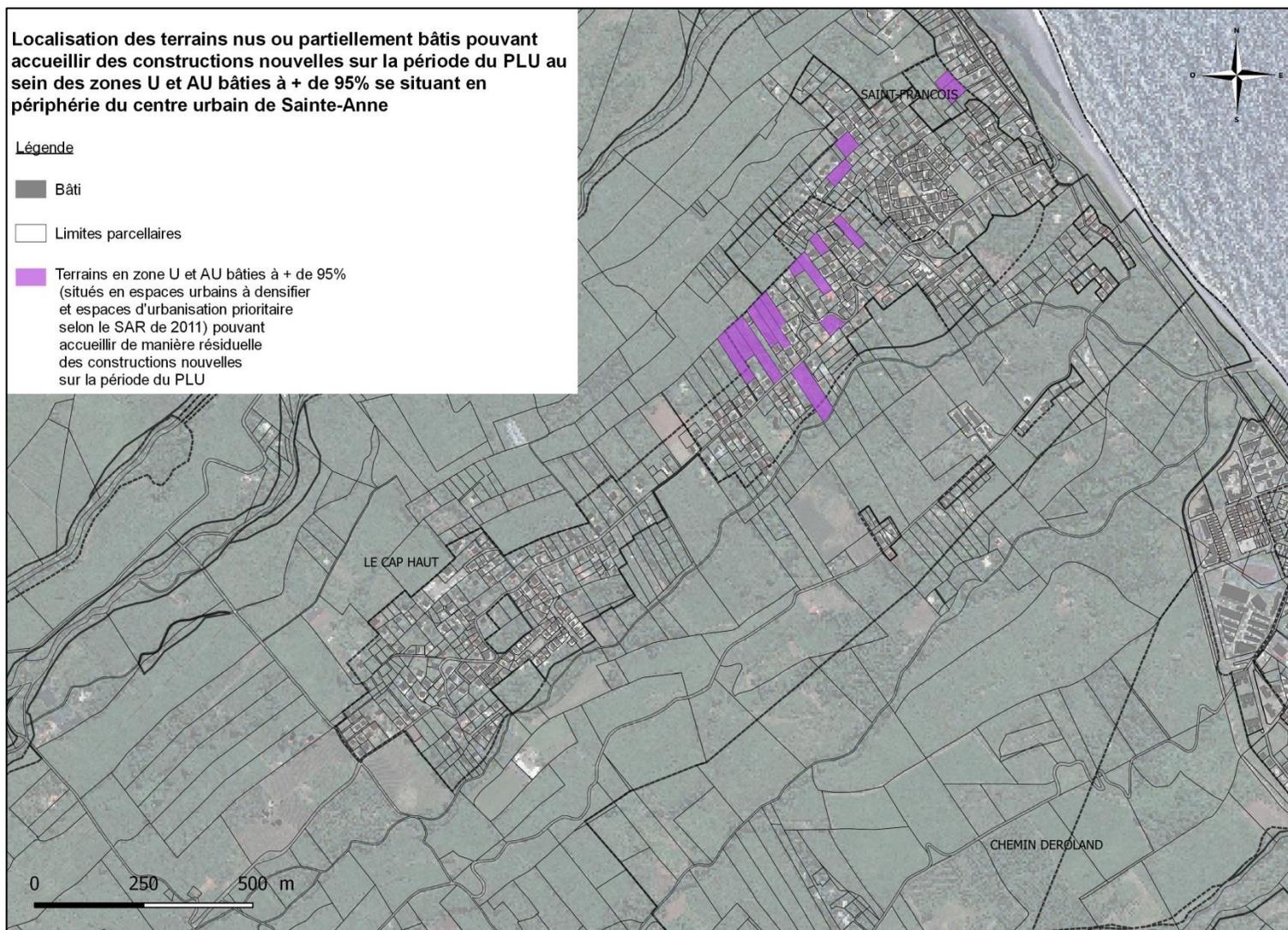
Dans ces secteurs, aucun terrain n'est maîtrisé par la collectivité ou ses partenaires. Les terrains appartenant à des propriétaires privés et dépendant de leur initiative (mise en vente...) afin d'être urbanisés, il n'est pas envisagé de faire évoluer le bâti existant. La capacité d'accueil des quartiers périphériques est donc évaluée en prenant en compte uniquement, les terrains disponibles au sein des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95% (créées par le PLU 2006), autrement dit, les terrains nus ou partiellement bâtis.

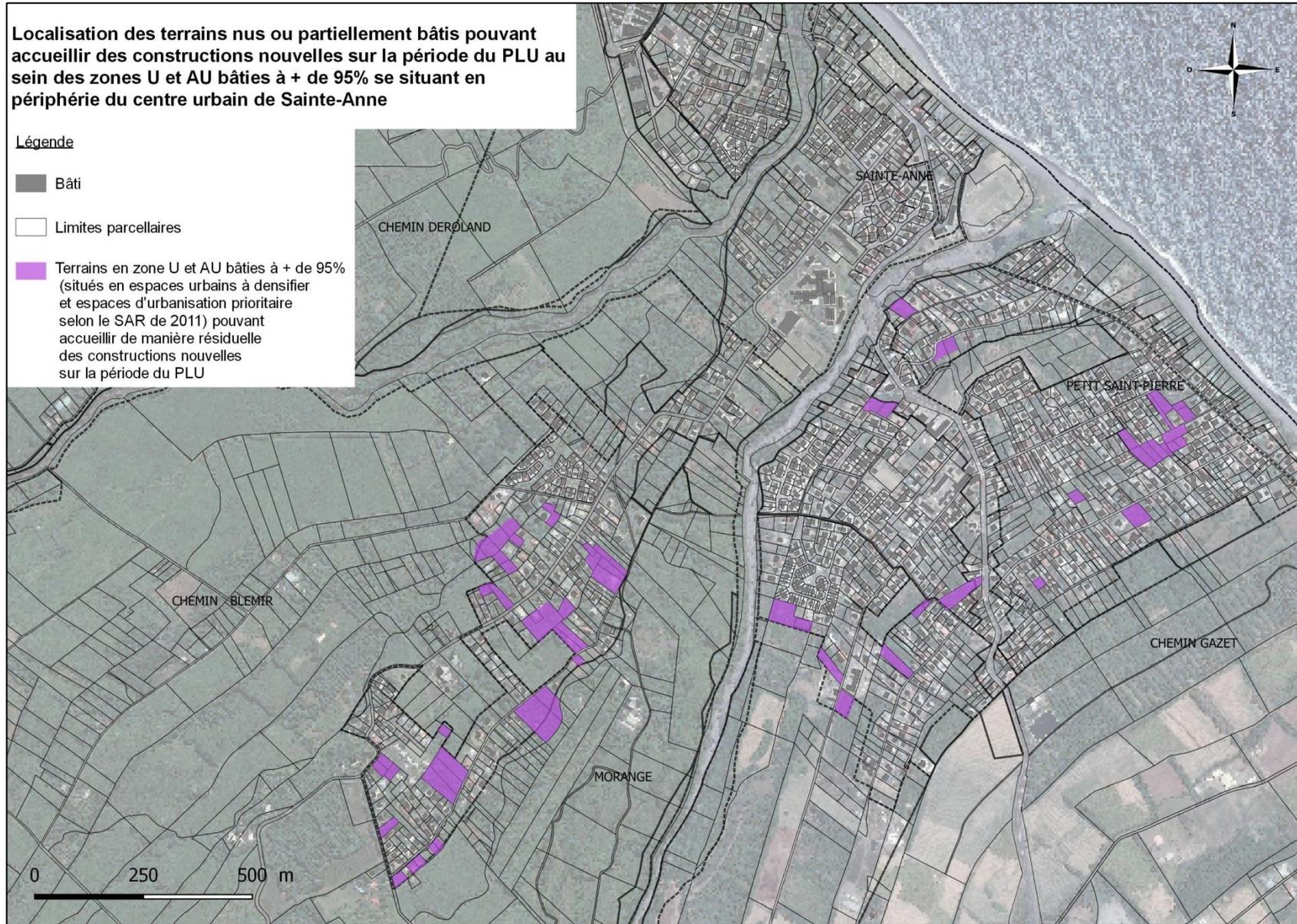
Le recensement effectué en 2018 a permis de dégager 9,5 ha de terrains nus et partiellement bâtis pouvant accueillir de nouveaux logements sur la période d'application du PLU. Avant d'estimer leur capacité d'accueil sur la période du PLU, nous avons déterminé leur capacité d'accueil à terme, c'est-à-dire dans le cas où tous ces terrains feraient l'objet de constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU (R+2 sur l'ensemble des quartiers périphériques de Sainte-Anne).

Le calcul intègre par ailleurs la réalisation de logements et d'équivalents logements (commerces, services, bureaux) nécessaires au cadre de vie, en partant du principe selon lequel 80 m² = 1 logement ou 1 équivalent logement.



Localisation des terrains nus ou partiellement bâtis pouvant accueillir des constructions nouvelles sur la période du PLU au sein des zones U et AU bâties à + de 95% se situant en périphérie du centre urbain de Sainte-Anne







Voici le calcul de la capacité d'accueil en logements à terme, dans l'hypothèse où l'emprise au sol moyenne des constructions serait de 40 % des unités foncières²² :

	90% de logements				
	Surface affectée à la production de logements en m ²²³	Emprise constructible en m ² (40% d'emprise au sol)	Equivalents logements produits ²⁴	Part de logements	Part commerces, bureaux, services
Saint-François/Le Cap partie basse	27112	10844	350	315	35
Chemin Morange	37542	15016	450	405	45
Petit-Saint-Pierre	30403	12161	400	360	40
	95057	38021	Environ 1200	Environ 1100	Environ 100

Ainsi, si l'ensemble des terrains disponibles recensés en zones U (et AU bâties à + de 95%) au sein des secteurs périphériques de Ste-Anne faisaient l'objet de constructions nouvelles utilisant au maximum les droits à construire prévus par le PLU, leur capacité d'accueil serait **d'environ 1000 logements à terme, soit sur une période plus longue que celle du PLU.**

Par ailleurs, ces terrains ne sont pas maîtrisés par la collectivité et l'édification de constructions dépendra de l'initiative des propriétaires privés. Même si le PLU autorise la construction d'immeubles de 3 étages (R+2), il est vraisemblable qu'une grande partie de ces terrains continuera à recevoir des maisons individuelles, ce que le PLU ne peut pas interdire. D'autant plus qu'à Ste-Anne, il n'est pas prévu d'initiative semblable à l'aménagement des axes centraux du centre-ville de Saint-Benoît, notamment la rue Pompidou, aménagement ayant un rôle d'entraînement évident. En effet, la densité des constructions sur l'axe principal du centre urbain de Sainte-Anne sera nécessairement limitée du fait du grand nombre de villas créoles qui sont protégées.

Il semble donc raisonnable d'estimer entre 10 et 15% de la capacité d'accueil à terme, le nombre de logements qui pourront être construits sur la période du PLU, **soit entre 150 et 200 logements** (sur les 1100 que pourront potentiellement accueillir ces terrains sur le très long terme).

A ces logements, il nous semble raisonnable d'estimer **qu'une dizaine d'équivalents logements** (20% de ceux réalisables à terme) puissent être réalisés dans la période du PLU. Nous nous basons ici sur le statut de ville-relais de Sainte-Anne, que la collectivité souhaite renforcer dans les dix années à venir, notamment via l'installation dans les périphéries, de commerces et services de proximité.

²² Ce pourcentage a été retenu en comparant les emprises au sol des 3 opérations denses en cours de réalisation sur le centre-ville qui tournent en moyenne autour de 40%.

²³ Surface des terrains nus et partiellement bâtis répertoriés en 2018

²⁴ Calcul opéré : (emprise constructible en m² x nombre d'étages + moitié du rez-de-chaussée) / 80



3.2.2.2 La capacité d'accueil en logements des zones AU non bâties ou partiellement au sein des quartiers périphériques de Sainte-Anne

Sur les zones à urbaniser existantes et non bâties du PLU de 2006 que la commune souhaite conserver, 9 se situent en périphéries de la ville-relais.

L'aménagement des zones à urbaniser étant plus aisée que celle des zones urbaines, il convient de leur appliquer une densité forte, avoisinant les 30 logements/ha :

	Superficie (ha)	Capacité d'accueil en logements ou équivalents à terme	Dont logements :	Dont équivalents logements
Le Cap – Sentier Lataniers (2)	1,6	50	40	10
Le Cap – Allée des Palmistes (1)	1,6	50	40	10
Le Cap – Terrain Mayen (2)	1,6	50	40	10
Le Cap – Impasse Louis Barnaval (2)	2	60	50	10
Morange – Chemin Blémir (3)	8	240	200	40
Morange – Chemin Jacquemin (2)	1,9	40	30	10
Morange – Chemin Morange (2)	1,7	50	40	10
Petit St Pierre – Chemin Gallias (1)	0,9	30	20	10
Petit St Pierre – Chemin Impérial (1)	4,0	120	110	10
	23,3	700 environ	580 environ	120 environ

Sur Sainte-Anne, les zones AU (1) sont concernées par des projets privés en cours d'études. Il est donc possible de considérer que les **170 logements concernés** puissent être réalisés durant les premières années d'application du PLU (2-3 ans). Il convient de préciser ici que 1,6 ha de la zone AU de chemin Impérial sont redéployés sur des secteurs où des projets de construction de maisons individuelles notamment sont prévus. Par ailleurs, la zone est réduite à une superficie de 1,7 ha correspond à l'emprise d'un projet d'aménagement privé en cours d'études. Les 0,7 ha restants sont composés de petits terrains individuels remis en zone urbaine, sur lesquels des constructions pourront aussi se réaliser sur la période du PLU.

Les autres zones AU (2) ne sont à l'heure actuelle pas concernées par un projet d'ensemble. Néanmoins, du fait de la pression foncière et de la desserte en assainissement collectif programmée pour certaines d'entre elles, il est estimé que les quelques **200 logements concernés** pourraient être réalisés pendant la période d'application du PLU.

S'agissant de la zone AUS de Chemin Blémir (3) d'une surface totale de 8 ha, 4 ha sont redéployés soit sur des secteurs déjà bâtis, soit sur des secteurs où des projets de maisons individuelles peuvent se réaliser au sein de la centralité de Ste-Anne, ce qui nous permet d'estimer qu'environ **50 logements** pourraient être réalisés sur la période du PLU. Sur les 4 ha qui restent en zone AU, compte tenu des délais d'acquisition et d'aménagement (procédure d'acquisition voire d'expropriation, désignation d'un aménageur, délais d'aménagement...), les premiers logements devraient être livrés à la fin de la période du PLU (30% du programme total), **soit environ 60 logements**.

S'agissant des équivalents logements, la zone AU « Volsan » sur le centre urbain de Sainte-Anne, n'est pas encore bâtie. Elle a vocation à accueillir un équipement public. Il est possible d'estimer que sur ses 0,6 ha, classés en zone Ub dans le PLU de 2019, **80 équivalents logements pourraient être réalisés sur la période du PLU**.



Localisation des zones AU à vocation résidentielle, non bâties ou partiellement sur la centralité de Ste-Anne (ville-relais) :



SYNTHESE

Capacités d'accueil en logements en périphéries de Sainte-Anne sur la période du PLU :

- **Zones U** : 150-200
- **Zones AU** : 170 + 200 + 100 + 10 = environ 500



3.3 Capacité d'accueil résiduelle en logements, sur la période du PLU, en zones U et AU des bourgs des Hauts

Les bourgs des Hauts de Saint-Benoit considérés au titre du SAR de 2011, comme des « territoires ruraux habités » sont au nombre de 15 :

- Furcy Pitou,
- chemin Léocadie,
- La Convenance,
- Abondance,
- Olympe,
- Bras-Mussard,
- Le Cratère,
- Bras-Madeleine,
- La Confiance,
- chemin de Ceinture,
- chemin Sévère,
- la partie haute du chemin du Cap,
- chemin Lamandière,
- Cambourg,
- Les Orangers.

S'agissant des TRH, l'approche ayant permis de calculer leur capacité d'accueil en logements sur la période du PLU a été différente.

En effet, ces bourgs ayant un caractère rural affirmé, ils n'ont pas, en conséquence, vocation à accueillir une masse importante de population, ce que confirme la densité minimale fixée par le SAR sur ces secteurs, de 10 logements/ha. Le but n'est donc pas densifier ces secteurs ruraux, mais d'améliorer le cadre de vie des habitants, de les structurer au mieux et de répondre aux problématiques éventuelles de résorption de l'habitat insalubre.

Pour ces raisons et dans la mesure où la typologie d'habitat actuelle qui est la maison individuelle (avec une hauteur maximale au règlement du PLU fixée à R+1 dans l'ensemble de ces bourgs) est amenée à se poursuivre sur la période du PLU, il n'a pas semblé pertinent de réaliser un calcul similaire à celui des centres urbains de Saint-Benoit et de Sainte-Anne, ainsi qu'à leurs quartiers périphériques.

Dans ces secteurs, où les terrains appartiennent à des propriétaires privés et dépendant donc de leur initiative afin d'être urbanisés, il n'est pas envisagé de faire évoluer le bâti existant. La capacité d'accueil des bourgs des Hauts a donc été évaluée en prenant en compte uniquement, les terrains disponibles au sein des zones U et AU existantes (créées par le PLU de 2006).



3.3.1 La capacité d'accueil en logements au sein des zones U existantes et des zones AU bâties à + de 95%

Il s'agit de la capacité d'accueil des terrains disponibles en zones U (et AU bâties à + de 95%) du PLU de 2006 (terrains nus et partiellement bâtis recensés en 2018) d'une superficie totale de 18 ha.

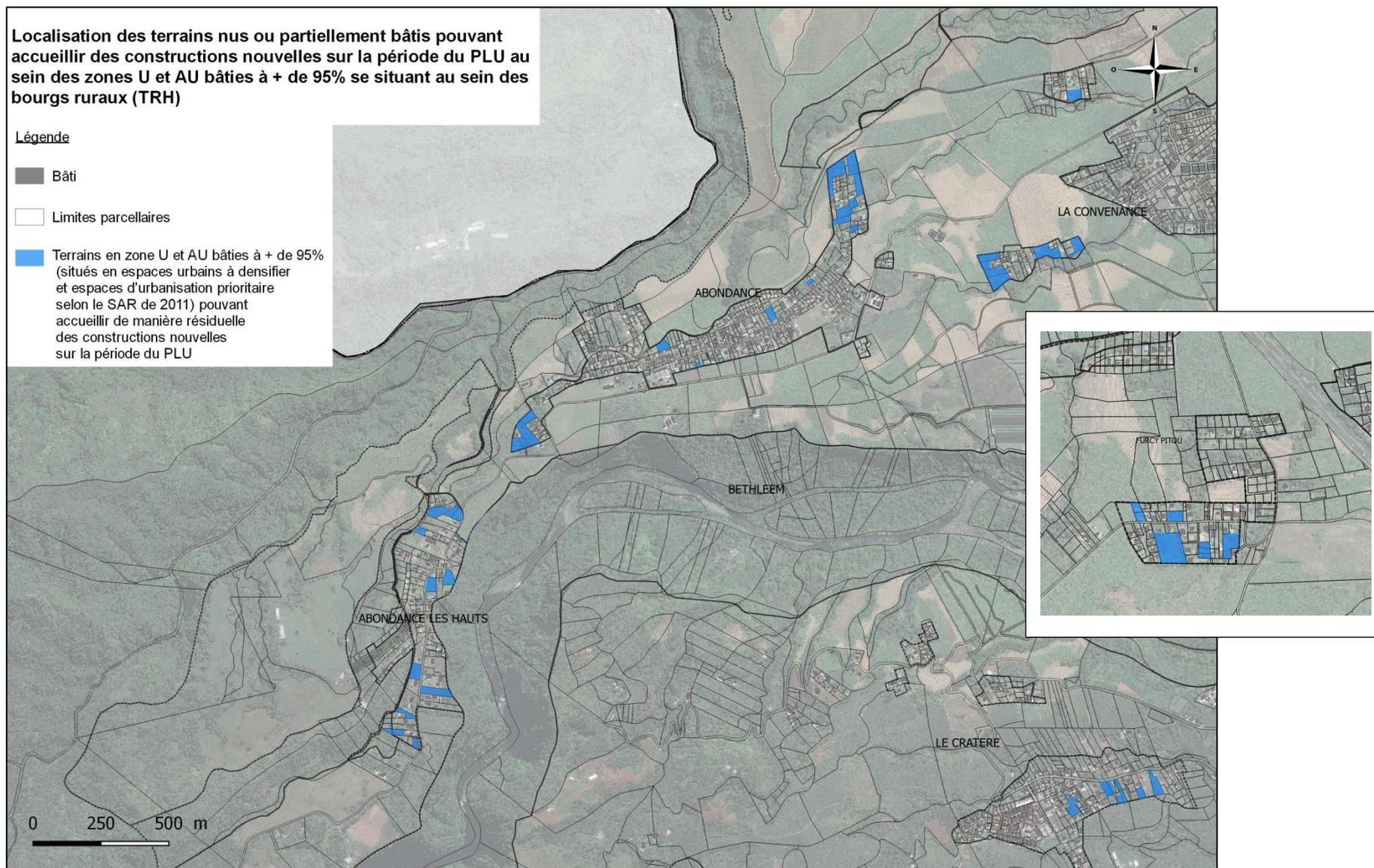
	Surface (m ²)	Capacité d'accueil en logements
Furcy Pitou	10 901	10
Chemin Léocadie	5 771	5
La Convenance	10 762	10
Abondance	26 666	25
Olympe	16 869	20
Bras-Mussard	13 404	10
Le Cratère	6 477	10
Bras-Madeleine	7 359	10
La Confiance	26 019	25
Chemin de Ceinture	6 615	10
Chemin Sévère	3 665	5
Le Cap - partie haute	22 781	20
Chemin Lamandière	3 887	10
Cambourg	3 800	10
Les Orangers	16 668	20
Surface totale U disponible en TRH	181 644	180

En appliquant la densité minimale prescrite par le SAR sur les TRH, ces 18 ha pourraient accueillir, à terme, 180 logements.

Dans la mesure où l'urbanisation de ces terrains dépend essentiellement de l'initiative privée, il est estimé que la moitié cette capacité d'accueil à terme pourra être atteinte sur la période d'application du PLU, soit environ 100 logements.



Localisation des terrains nus ou partiellement bâtis pouvant accueillir des constructions nouvelles sur la période du PLU au sein des zones U et AU bâties à + de 95% se situant dans les bourgs ruraux (TRH)









3.3.2 La capacité d'accueil en logements au sein des zones AU non bâties ou partiellement

Sur le territoire, 3 bourgs des Hauts disposent de zones AU encore disponibles en tout ou partie afin d'accueillir de nouveaux logements sur la période du PLU.

Il s'agit de :

Localisation	Secteur	Surface (ha)	Capacité d'accueil en logements
La Confiance ²⁵	Allée des Cocos	0,5	5
Le Cap partie haute	Impasse Lee-Fong-Chi	0,8	8
Le Cap partie haute	Près du lotissement des Baies roses	0,8	8
Cambourg	Chemin Baptiste 1 (SEMAC)	4,0	70
		6,1	90

Sur la zone AU de Cambourg, laquelle est maîtrisée par la SEMAC, un programme de réalisation de 70 logements est en cours d'études actuellement.

Sur la superficie restante de 2 ha, la capacité d'accueil peut être estimée à 20 logements.

La capacité d'accueil en logements totale sur l'ensemble des zones AU non bâties au sein des TRH, s'élève donc à 90 logements.

²⁵ Il convient de préciser que cette superficie de 0,5 ha, située dans l'allée des Cocos, n'est pas constructible car impactée par un élevé R1 de mouvements de terrain et d'inondation, selon le PPR multirisques de St-Benoît. Pour cette raison, cette surface est donc redéployée sur le même bourg de La Confiance, afin d'en permettre l'urbanisation. Ces 0,5 ha sont par ailleurs, classés en zone U dans le PLU de 2019, car elle possède toutes les caractéristiques d'une zone urbaine.



Localisation des zones AU à vocation résidentielle, non bâties ou partiellement sur les bourgs ruraux (TRH) :



SYNTHESE

Capacités d'accueil en logements des TRH sur la période du PLU :

- Zones U : 100
- Zones AU : 90 arrondis à 100



Tableau récapitulatif des capacités d'accueil en logements, sur la période du PLU (2019-2030) au sein des zonages U et AU existants de la commune de St-Benoit

	Capacité d'accueil en logements à long terme		Capacité d'accueil en logements pendant la période du PLU	
Pole principal St-Benoît :				
Hyper centre	1200	à 1300	300	à 500
Périphérie du centre-ville	2700	à 2900	400	à 500
Zones AU	380		200	
Total St Benoît :	4280	à 4580	1000	à 1200
Ville-relais Ste-Anne				
Centre Ste Anne	1200	à 1300	100	
Zones U	1100		150	à 200
Zones AU	580		500	
Total Ste-Anne :	2880	à 2980	700	à 800
TRH				
Zones U	180		100	
Zones AU	90		90	
Total TRH	270		200	
Total commune	7430	à 7630	1900	à 2200

Ainsi, dans les zones U et AU existantes, issues du PLU de 2006, **2000 logements environ** pourront être construits sur la période du PLU.



4. LE BILAN DES DENSITES APPLIQUEES PAR CENTRALITES, SUR LES ESPACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES ET MOBILISABLES EN ZONES U ET AU EXISTANTES

Le calcul des densités appliquées par centralités a été réalisé en prenant appui sur les valeurs annoncées dans l'analyse ci-dessus.

Centralité	Précisions	Surface (ha)	Logements	Equivalents logements	Total logements + équivalents	Densité PLU	Densité SAR
Pôle principal St-Benoit							
Centre-ville (hyper-centre)	<i>Terrains maîtrisés</i>	1,3	200 à 300	100 à 200	400 à 700	45 logts/ha	50 logts/ha
	<i>Mutation bâti</i>	1,5 à 2	100 à 200	0			
Zones U (et AU bâties à +95%)		23	400 à 500	30	430 à 530		
Zones AU non bâties	<i>Vocation habitat</i>	7,1	200	40	440		
	<i>Zone Isis (équipement)</i>	1,8	0	200			
TOTAL		34,7 à 35,2	1000 à 1200	370 à 470	1270 à 1670		
Ville-relais Ste-Anne							
Centre urbain Ste-Anne		1 à 1,5	100	40	140	30 logts/ha	30 logts/ha
Zones U (et AU bâties à +95%)		9,5	150 à 200	10	160 à 210		
Zones AU non bâties	<i>Vocation habitat</i>	23,3	500	120	700		
	<i>Terrain Volsan (équipement)</i>	0,6	0	80			
TOTAL		34,4 à 34,9	700 à 800	250	1000 à 1050		
Territoires ruraux habités							
Zones U (et AU bâties à +95%)		18	100	0	200	9 logts/ha	10 logts/ha
Zones AU non bâties		6,1	90	0			
TOTAL		24,1	200	0	200		

1900 à 2200

2000



Evaluation de la densité dans l'hyper-centre de St-Benoit :

Terrains maîtrisés : 1,3 ha 300 à 400 logements et équivalents, soit une densité d'environ 300 logements/ha

Terrains susceptibles de muter : 1,5 à 2 ha²⁶ 100 à 200 logements, soit une densité d'environ 100 à 150 logements/ha

La densité s'appréciant en comptabilisant les logements et les équivalents logements qui permettent d'assurer un cadre de vie aux populations, celle appliquée est bien supérieure à 50 logements/ha, densité fixée par le SAR pour la centralité du pôle principal de Saint-Benoit.

La densité élevée observée sur les terrains maîtrisés ou facilement maîtrisables notamment, permet de compenser le fait que les secteurs périphériques du centre-ville restent résidentiels. L'urbanisation s'y fera dans les années à venir, essentiellement par la réalisation de lotissements, soit de maisons individuelles. La commune souhaite axer ses interventions foncières sur le centre-ville de Saint-Benoit et laisser l'urbanisation des quartiers périphériques aux propriétaires et porteurs de projets privés.

Evaluation de la densité dans le centre urbain de Ste-Anne :

La densité s'appréciant en comptabilisant les logements et les équivalents logements qui permettent d'assurer un cadre de vie aux populations, la densité appliquée est bien supérieure à celle de 30 logements/ha prescrite par le SAR pour la centralité ville-relais.

Terrains susceptibles de muter : 1 ha à 1,5 ha²⁷ pour 140 logements et équivalents, soit une densité d'environ 100 à 140 logements/ha

²⁶ Superficie totale des secteurs 1 et 2 soit $158\,944\text{ m}^2 \times 0,1 = 15\,894\text{ m}^2$ soit entre 1,5 et 2 ha.

²⁷ Superficie totale du périmètre du centre urbain de Ste-Anne soit $142\,299\text{ m}^2 \times 0,1 = 14\,229\text{ m}^2$ soit entre 1 et 1,5 ha.



5. LE CALCUL DES BESOINS EN EQUIVALENTS LOGEMENTS SUR LA PERIODE DU PLU

Pour calculer le besoin de la commune en matière d'équivalents logements, nous sommes partis de la tendance observée sur les autres communes, à savoir un besoin de 20 équivalents logements pour 100 logements à créer. Puisque 1 équivalent logement est égal à 80 m², cela signifie que pour 20 équivalents logements, il est nécessaire d'avoir 1600 m². Autrement dit, pour 100 logements à créer, il faut prévoir 1600 m² destinés à accueillir 20 équivalents logements.

L'objectif de la commune est de produire entre 2019 et 2030, 2500 logements nouveaux. Cet objectif induit un besoin de 4 ha²⁸ pour la réalisation de 500 équivalents logements (équipements publics, routes, commerces, services, bureaux...). Le calcul des densités appliquées, lequel se base sur les éléments de l'étude relative à la capacité d'accueil en logements et équivalents logements au sein des zones U et AU du PLU 2006, a permis de dégager la possibilité de réaliser, sur la période du PLU, entre 620 et 720 équivalents logements (notamment sur les zones ISIS sur St-Benoit de 1,8 ha et Volsan sur Ste-Anne de 0,6 ha, destinés à accueillir des équipements publics). Cela signifie qu'au sein des zones U et AU existantes au sein du PLU en vigueur, la commune dispose d'environ 5,1 à 5,9 ha pouvant accueillir des équivalents logements sur la période du PLU, ce qui est suffisant pour satisfaire au besoin qui est de 4 ha. Le fait de considérer que 5,1 à 5,9 ha sont mobilisables au sein des zonages U et AU existants pour accueillir des équivalents logements (routes, équipements, commerces, services, bureaux...) sur la période du PLU correspond à la forte volonté de la commune de se développer en tant que capitale de l'Est. En effet, ces chiffres traduisent notamment, le traitement des rues Pompidou, L. Brunet et Montfleury au centre-ville, en tant que rues commerçantes, ainsi que la volonté de la ville de développer équipements et services proximité à Ste-Anne, pour conforter le quartier en tant que ville-relais.

La commune souhaite aussi, de manière complémentaire à la redynamisation du centre-ville de Saint-Benoit, structurer davantage la zone d'activités de Beaulieu, destinée à accueillir entre autre le SDIS et de nouvelles activités de service. Par conséquent, il est prévu dans le futur PLU, une extension urbaine de 5,3 ha sur ce secteur, en continuité de la zone commerciale existante, qui serait la première phase du développement de cette zone, dans le respect de l'étude de faisabilité réalisée en 2015. Sur ces 5,3 ha ouverts à l'urbanisation pour l'accueil de commerces et services, il est possible d'accueillir 660 équivalents logements, dont une partie non négligeable sera composée des diverses voiries à réaliser ou étendre, afin de structurer la zone et de la desservir correctement.

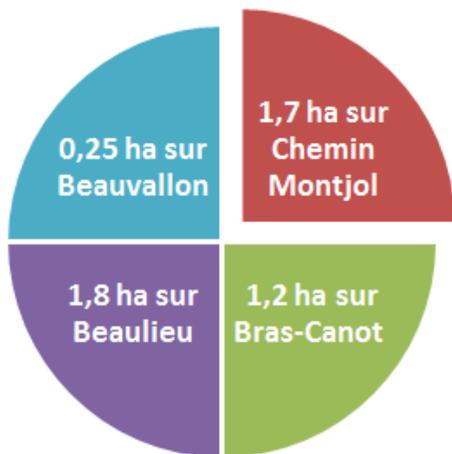
Une surface de 2 ha est aussi prévue en extension urbaine sur Le Conardel, où un secteur d'habitat nouveau de 7 ha doit voir le jour. Il est prévu d'accueillir 390 logements sur ce nouveau secteur d'habitat, situé en continuité du centre-ville et bénéficiant d'une vue imprenable sur la rivière des Marsouins, ce qui induit un besoin de 80 équivalents logements, soit une surface de 6400 m² pour la réalisation de ces équivalents logements. Une surface de 2 ha a été retenue néanmoins, pouvant accueillir 250 équivalents logements, dans la mesure où cet espace n'est pas seulement destiné à répondre aux besoins en commerces, services, bureaux, équipements, voiries... du projet d'habitat, mais de contribuer au cadre de la vie de la population du centre-ville et de St-Benoît, par la réalisation notamment d'un parc urbain, de parkings... Par ailleurs, une partie du secteur ouvert à l'urbanisation, est concerné par un espace boisé qui devra être conservé, réduisant les possibilités de construction.

Enfin, le PLU de Saint-Benoît prévoit également 0,2 ha destinés à la création d'une station-service à Petit Saint-Pierre.

²⁸ Calculs : 100 logements : 20 x 80m² = 1600 m² / 2500 logts : 25 x 100 / donc : 25 x 1600 = 4 ha



Espaces rendus constructibles par redéploiement de cette surface de 5 hectares :



N° plan	Surface (ha)	Secteur	Zonage 2006	Zonage 2019
R1	0,05	Beauvallon	N	Ub
R2	0,2	Beauvallon	Apf	Ub
R3	0,9	Ch. Montjol	A	Ub
R4	0,8	Ch. Montjol	A	Ub
R5	0,7	Beaulieu	A	Ub
R6	0,2	Beaulieu	Apf	Ub
R7	0,7	Beaulieu	N	Ub
R8	0,2	Beaulieu	Apf	Ub
R9	0,7	Bras-Canot	A	Ub
R10	0,15	Bras-Canot	A	Ub
R11	0,15	Bras-Canot	A	Ub
R12	0,2	Bras-Canot	N	AUb n°7
				5

Justification des espaces rendus constructibles par le biais du redéploiement :

R1 : Fond de parcelle d'un terrain bâti situé en partie en zone constructible Ucfm dans le PLU de 2006. Le fond de parcelle, zoné N dans le PLU de 2006, a depuis été bâti. Il s'agit de régulariser cette construction existante.

R2 : Terrain situé entre la RN2 Déviation et la zone constructible de Rivière des Roches.

R3 et R4 : Terrains situés en continuité immédiate de la zone constructible de chemin Montjol, comprenant un bâti existant et faisant l'objet de projets de constructions.

R5, R6 et R7 : Terrains situés en continuité immédiate de la zone constructible de Beaulieu, faisant l'objet de projets de constructions.

R8 : Petits terrains d'un lotissement situés en continuité immédiate de la zone constructible de Beaulieu, bâtis mais non classés en zones U dans le PLU de 2006 suite à une erreur matérielle.

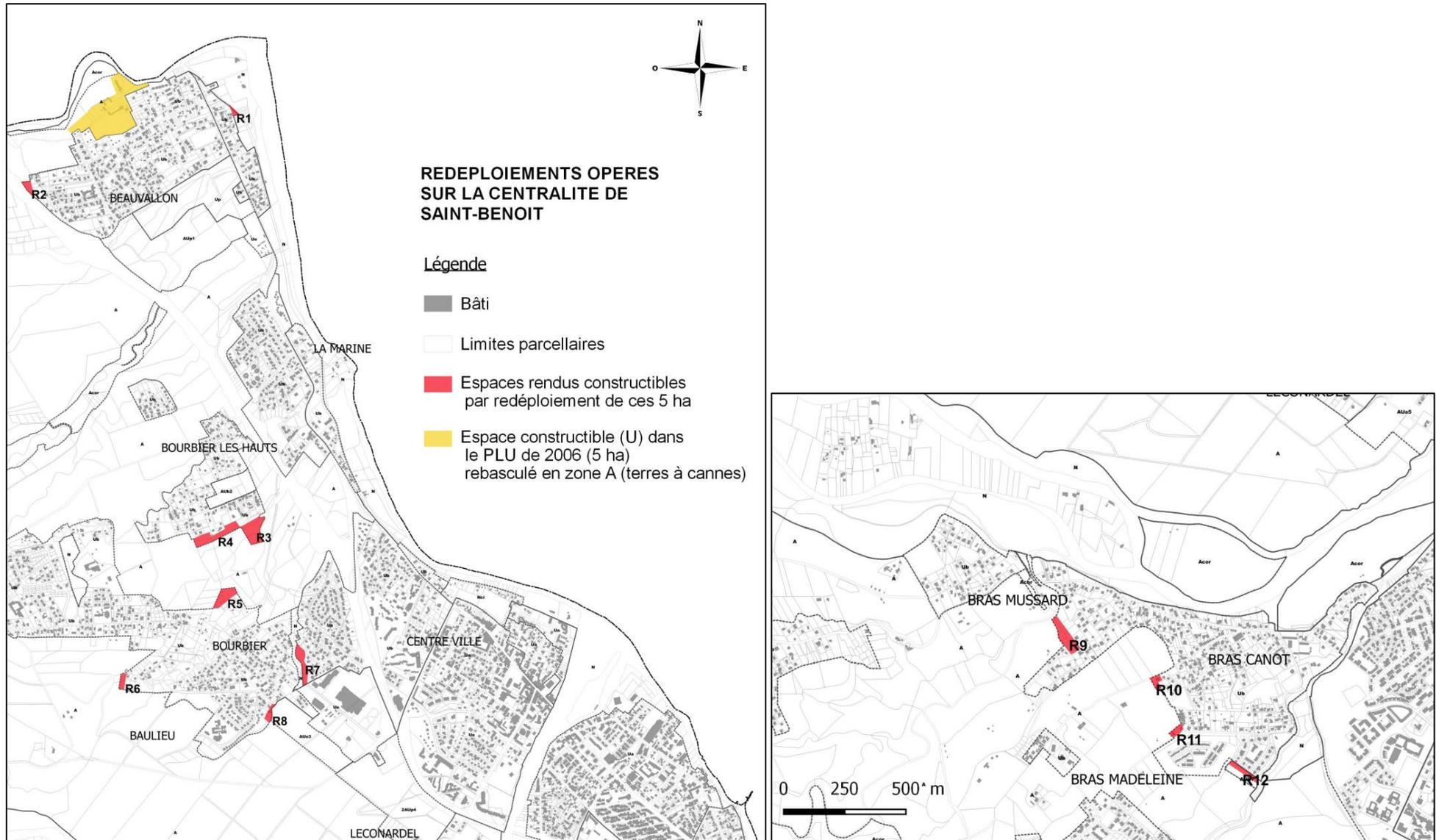
R9 : Terrains situés en continuité immédiate de la zone constructible de Bras-Canot, faisant l'objet de projets de constructions.

R10 et R11 : Petits terrains bâtis en zone agricole, situés en continuité immédiate de la zone constructible de Bras-Canot, que la commune souhaite régulariser.

R12 : Terrain bâti situé en continuité immédiate de la zone constructible de Bras-Canot, sur lequel un projet d'aménagement est possible, en continuité du lotissement existant. Ce redéploiement est conjugué avec une extension urbaine de 0,4 ha, ce qui forme la zone AUb n°7, dont l'aménagement est soumis aux prescriptions et orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la fiche annexe n°7 du règlement.



Localisation des espaces rendus constructibles par redéploiement de cette surface de 5 hectares :

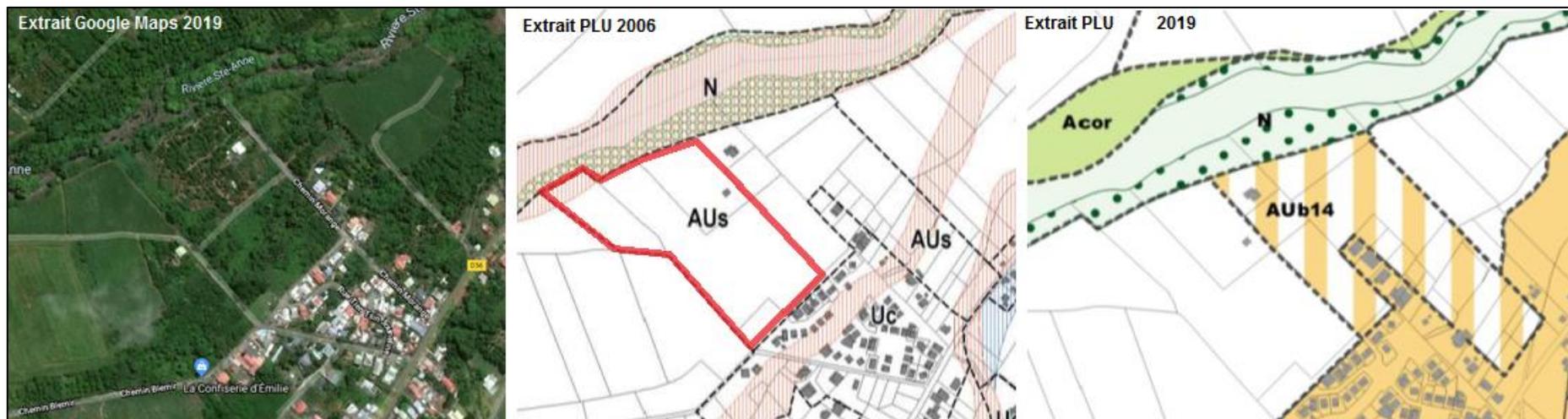




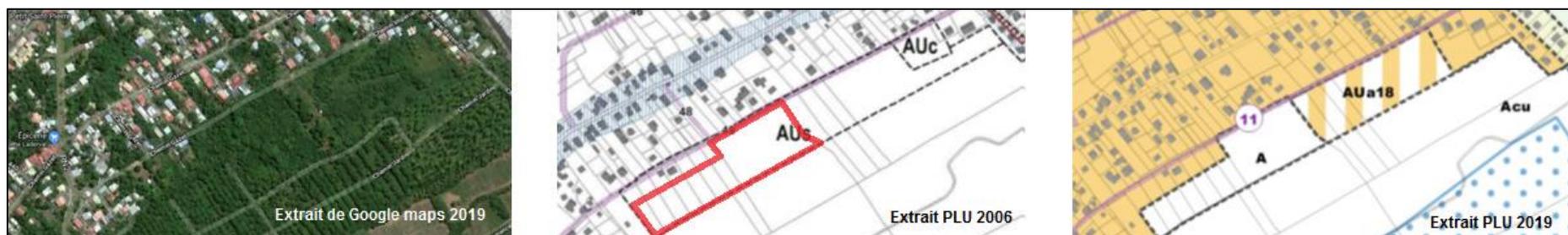
6.2 Les redéploiements effectués sur la centralité de Sainte-Anne, ville-relais :

Surfaces reclassées en zone agricole (A) :

1° Une surface de 4 hectares, classée en zone d'urbanisation différée (AUs) dans le PLU de 2006, située à chemin Blémir, en grande partie plantée en cannes à sucre.

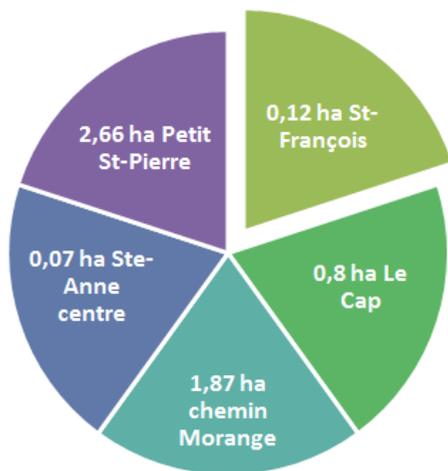


2° Une surface de 1,6 hectares, classée en zone d'urbanisation différée (AUs) dans le PLU de 2006, située à chemin Impérial, en friche et non valorisée depuis 2006.





Espaces rendus constructibles par redéploiement de cette surface de 5,6 hectares :



N°	Surface (ha)	Secteur	Zonage 2006	Zonage 2019
R1	0,12	St-François	Apf	Ua
R2	0,8	Le Cap	Apf	Ub
R3	1,85	Ch. Morange	Apf	Ub
R4	0,02	Ch. Morange	Apf	Ub
R5	0,07	Sainte-Anne	N	Uap
R6	0,28	Petit-St-Pierre	N	Ua
R7	0,3	Petit-St-Pierre	N	Ua
R8	0,9	Petit-St-Pierre	Apf	Ub
R9	1,18	Petit-St-Pierre	Apf	Ub
				5,6

Justification des espaces rendus constructibles par le biais du redéploiement :

R1 : Terrain bâti en zone agricole, en continuité immédiate de la zone constructible de St-François, que la commune souhaite intégrer à cette zone.

R2 : Terrains situés en continuité immédiate de la zone construction de chemin du Cap, où des projets de constructions existent.

R3 : Terrain situé à l’extérieur de la ZPU du SAR 2011, mais respecte le principe de compatibilité entre SAR et PLU, la cartographie du SAR n’étant pas un zonage à la parcelle. Anciennement classé en zone agricole dans le PLU de 2006, présence de quelques arbres fruitiers et d’une habitation existante, mais redéploiement justifié par un projet d’aménagement compatible avec la zone B2U du Plan de Prévention des Risques, de création d’une résidence pour personnes âgées, au milieu d’un verger.

R4 : Partie d’un terrain classé en zone urbaine, restée par erreur matérielle classé en zone agricole dans le PLU de 2006.

R5 : Maison existante, classée par erreur matérielle en zone naturelle dans le PLU de 2006

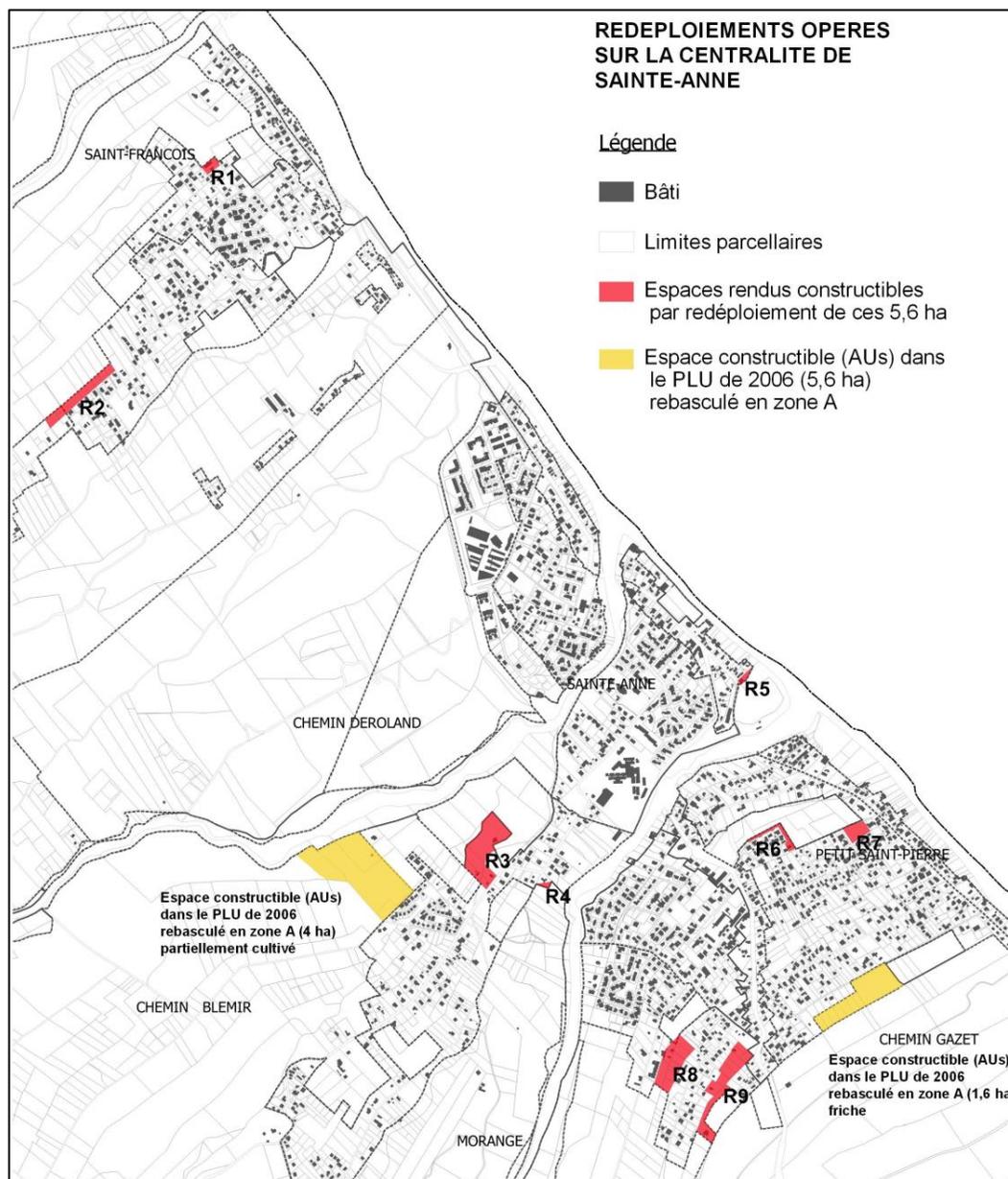
R6 : Partie bâtie du lotissement Le grand Bleu, classé en zone urbaine, restée par erreur matérielle en zone naturelle dans le PLU de 2006.

R7 : Terrain situé au milieu de la zone urbaine de Petit-Saint-Pierre, classé en zone naturelle dans le PLU de 2006 mais considéré comme végétation secondaire. Ancien projet de parc urbain, non maintenu par la commune.

R8 et R9 : Terrains situés au milieu de la zone urbaine de Petit-Saint-Pierre, classés en zone agricole dans le PLU de 2006 mais non cultivés et non cultivables du fait de leur emplacement à l’intérieur de la zone U et de leurs très petites tailles (morcellement). Par ailleurs, de nombreux projets de construction de maisons individuelles sont en attente sur ces terrains, dont certains sont déjà bâtis.



Localisation des espaces rendus constructibles par redéploiement de cette surface de 5,6 hectares :





6.3 Les redéploiements effectués dans les bourgs des Hauts (territoires ruraux habités) :

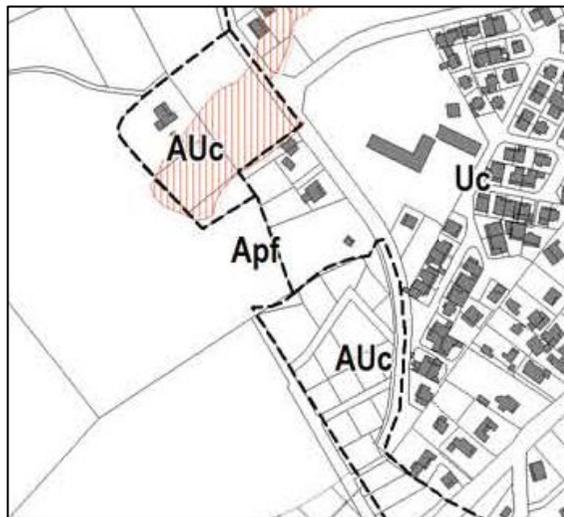
Dans les bourgs des Hauts, les redéploiements effectués concernent La Confiance, chemin Sévère (emplacement de la STEP) et Bras-Madeleine.

Il convient ici de préciser que les espaces rendus constructibles par le biais du redéploiement, sont situés en continuité immédiate de la zone constructible des bourgs concernés. Il s'agit d'espaces non impactés par des risques naturels ou des contraintes, sur lesquels aucun espace naturel à forte valeur écologique n'est identifié. Les redéploiements effectués dans les bourgs ruraux visent à permettre la construction sur des superficies classées en zones constructible (Uc et AUe3) par le PLU de 2006, mais ne pouvant être bâties car situées dans des zones à forts risques naturels selon le Plan de Prévention des Risques. Il s'agit donc pour la Ville, de remettre ces espaces non constructibles en zone agricole (A ou Acu) et rendre constructible, sur les mêmes bourgs, d'autres espaces de superficie équivalente, qui pourront être bâtis.

Sur La Confiance :

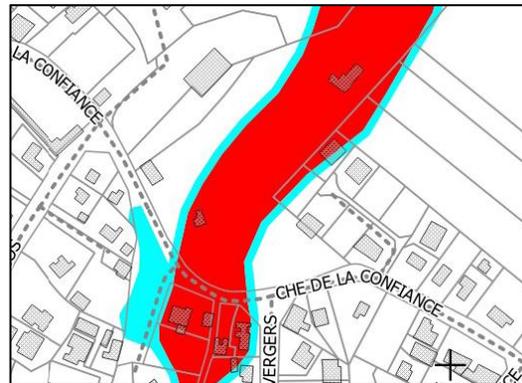
Terrains remis en zone agricole (A) et terrains rendus constructibles par redéploiement de ces surfaces :

1° Une surface de 0,5 hectares, classée en zone à urbaniser (AUc) dans le PLU de 2006, située sur l'allée des Cocos, non constructible du fait des risques naturels (aléa élevé R1 selon le Plan de Prévention des Risques, inondations et mouvements de terrain), est redéployée sur le même bourg de La Confiance. L'espace rendu constructible, anciennement classé Apf dans le PLU de 2006, est classé Ub (7 mètres) dans le PLU de 2019.





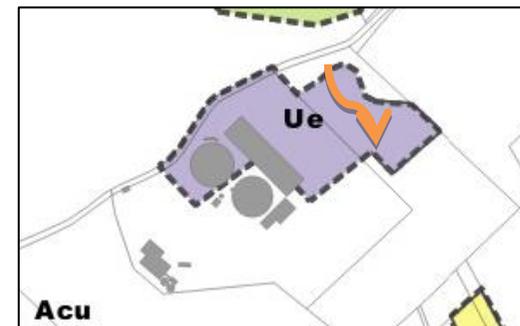
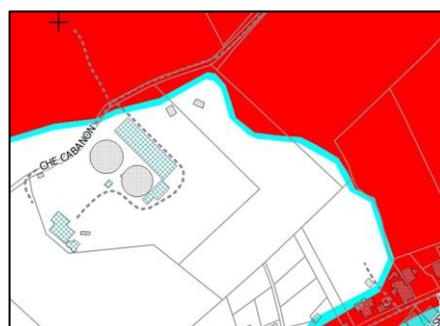
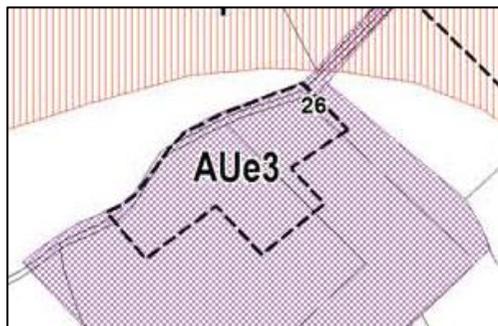
2° Une surface de 0,2 hectares, classée en zone à urbaniser (AUc) dans le PLU de 2006, située au chemin de La Confiance, non constructible du fait des risques naturels (aléa élevé R1 selon le Plan de Prévention des Risques, inondations et mouvements de terrain), est redéployée sur le même bourg de La Confiance.



Sur chemin Sévère, secteur de la STEP :

2° Une surface de 0,17 hectares, classée en zone à urbaniser (AUe3) dans le PLU de 2006, située au chemin Cabanon, non constructible du fait des risques naturels (aléa élevé R1 selon le Plan de Prévention des Risques, inondations et mouvements de terrain), est redéployée sur le même secteur de la STEP, afin de permettre la réalisation du projet du Syndicat mixte de traitement des déchets du Nord et de l'Est, consistant en la création d'une plateforme de traitement des déchets verts.

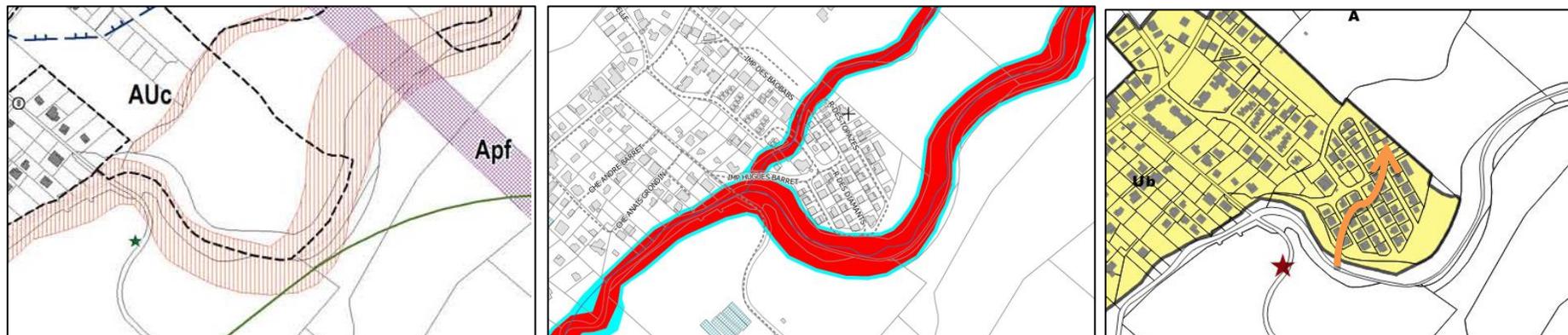
L'espace rendu constructible, anciennement classé Apf1 (coupure d'urbanisation) dans le PLU de 2006, est classé Ue (15 mètres) dans le PLU de 2019. Le redécoupage de la coupure d'urbanisation à cet endroit est compatible au SAR, puisqu'il s'agit du redéploiement d'une surface constructible déjà existante, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une re-délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74).





Sur Bras-Madeleine :

2° Une surface de 0,52 hectares, classée en zone à urbaniser (AUc) dans le PLU de 2006, située Impasse Hugues Barret, non constructible du fait des risques naturels (aléa élevé R1 selon le Plan de Prévention des Risques, inondations et mouvements de terrain), est reclassée en zone agricole (A) dans le PLU de 2019. Sur ces 0,52 ha, 0,2 ha sont redéployés sur le même bourg de Bras-Madeleine, afin de corriger une erreur de zonage. En effet, des maisons du lotissement situé rue des Topazes, ainsi qu'une partie de la voirie de ce même lotissement, se trouvaient partiellement en zones AUc et Agricole protection forte (Apf).



Ainsi, la surface constructible totale redéployée à l'échelle de la commune est de 11,6 ha.

CENTRALITE	SURFACE REDEPLOYEE (HA)
POLE PRINCIPAL DE ST-BENOIT	5
VILLE-RELAIS DE STE-ANNE	5,6
BOURGS RURAUX (TRH)	1,07
TOTAL COMMUNE	11,67



7. LE BILAN GLOBAL DES EXTENSIONS URBAINES EFFECTUEES DANS LE CADRE DU PLU 2019

Nous l'avons vu ci-dessus, la commune dans le cadre de son PLU 2019, procède à plusieurs redéploiements afin de limiter sa consommation d'espaces agricoles et naturels nouveaux, en utilisant une superficie déjà rendue constructible dans le PLU de 2006, mais non valorisée depuis, soit du fait de la vocation agricole des terrains, soit du fait de risques naturels les rendant non constructibles, etc. L'analyse de la capacité d'accueil en logements des zones U et AU existantes, issues du PLU de 2006, intègre ainsi, en toute logique, ces surfaces.

Néanmoins, pour rappel, la commune ne pourra réaliser, dans les zonages constructibles U et AU existants de son territoire, que 2000 logements.

7.1 Rappel des principaux objectifs du PLU 2019 en termes d'accueil de population et de construction de logements

7.1.1 Objectif de population 2019-2030

43 000 à 45 000 habitants soit + 2500 à 5500 habitants supplémentaires en 2030.

7.1.2 Objectif de production de logements

Du fait de son objectif affiché, être la capitale de l'Est, la commune de St-Benoît s'appuie sur son projet de relance de l'attractivité du centre-ville et du front de mer, en lien étroit avec les apports de rénovation urbaine engendrés par le NPNRU sur la rive droite de la rivière des Marsouins pour considérer que son objectif de logements à produire d'ici 2030 est de 2500 logements.

7.1.3 Capacité d'accueil en logements des zones U/AU du PLU 2006 et besoin d'extensions urbaines

Au sein des zones U et AU existantes (créées par le PLU de 2006), il est possible de construire entre 1900 et 2200 logements, soit une moyenne de 2000 logements répartis comme suit (conformément à l'argumentation fournie dans la partie 3) :

Pôle principal de Saint-Benoît	1100 logements
Ville-relais de Sainte-Anne	700 logements
Bourgs des Hauts (TRH)	200 logements

Toutefois, cela est insuffisant pour atteindre l'objectif de 2500 logements. De ce fait, il convient de recourir à des extensions urbaines nouvelles afin de permettre la construction des **500 logements nécessaires pour atteindre cet objectif.**



Ainsi, pour satisfaire ce besoin de construire 500 logements, le projet de PLU 2019 propose d'ouvrir à l'urbanisation **17 ha** répartis sur l'ensemble de la commune. A cette surface, dont la vocation est d'accueillir des logements, viennent s'ajouter d'autres extensions urbaines, dont l'objectif est d'accueillir des équivalents logements (commerces, services, bureaux...) ainsi que des activités économiques de production, comme le prévoit le SAR de 2011.

Présentation des extensions urbaines du projet de PLU 2019 :

	Habitat	Commerces, services	TOTAL par centralité	Quota SAR 2011	% du quota SAR consommé (dans le respect du principe de compatibilité entre SAR et PLU)
<i>Pôle Principal St-Benoît</i>	8	7,3	15,3	60	25,5 %
<i>Ville-relais Ste Anne</i>	1,2	0,2	1,4	10	14 %
<i>Territoires ruraux habités</i>	8	0	8	8	100 %
TOTAL commune	17,2 ha	7,5	24,7	78 ha	31,6 %
	Economie production (TOTAL par centralité)		Quota SAR 2011		
<i>Pôle Principal St-Benoît</i>	5,7		60	9,5 %	
<i>Ville-relais Ste Anne</i>	1,36		5	26 %	
<i>Territoires ruraux habités</i>	0		0	----	
TOTAL commune	7,06		65 ha	10,7 %	
TOTAL COMMUNE - extensions urbaines du projet de PLU 2019	31,7 ha		143 ha	22 %	

Il est important de noter que les extensions urbaines du projet de PLU 2019 de la commune de Saint-Benoît sont compatibles aux quotas d'extensions urbaines alloués par le SAR de 2011. Le projet de PLU est par ailleurs, peu consommateur d'espaces agricoles et naturels, puisqu'il ne consomme que 22% des quotas, nécessaires afin de répondre aux besoins en logements de la commune, d'ici 2030.

Ces extensions urbaines nouvelles sont réparties dans le détail, de la façon suivante sur le territoire :



☑ Sur le **pôle principal de Saint-Benoît**, sont ouverts à l'urbanisation :

☑ **8 ha à vocation d'habitat**

N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Capacité d'accueil en logements sur la période du PLU	Densité PLU 2019	Densité SAR 2011	Justification du choix de l'extension urbaine
E1	Beaulieu, chemin Manès	0,6 ha	Apf	Ub 10 m	30 logements	50 logts/ha	50 logts/ha	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR 2011 - En continuité de l'EHPAD existant - Espace en friche, non cultivé, absent de la BOS²⁹ - Absence d'espace naturel à protéger - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant les terrains non constructibles
E2	Le Conardel	7 ha	Apf	AUa n°5 13 m	390 logements	55 logts/ha	50 logts/ha	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la ZPU du SAR 2011 - En continuité du centre-ville, cette extension urbaine constitue l'un des maillons du projet d'aménagement du centre-ville, via la valorisation des terrains situés le long de la rivière des Marsouins pour y développer de l'habitat +/- dense, intermédiaire ou de standing, dont une partie intégrant des jardins partagés. - Espace cultivé en cannes, présent dans la BOS, mais extension répondant à une logique d'aménagement du pôle principal de Saint-Benoît, en lien aussi avec la requalification de la déviation en boulevard urbain. - Absence d'espace naturel à protéger - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant les terrains non constructibles
E3	Bras-Canot, rue des Camphriers	0,4 ha	N	AUb n°7 10 m	30 logements	70 logts/ha	50 logts/ha	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la ZPU du SAR 2011 - En continuité du lotissement situé rue des Camphriers - Espace en friche, non cultivé, absent de la BOS - Absence d'espace naturel à protéger (pas de présence de corridors écologiques, quelques boisements non considérés comme d'importance secondaire du point de vue de l'évaluation environnementale) - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant les terrains non constructibles

²⁹ BOS : Base d'occupation du sol, données agricoles 2016.



7,3 ha à vocation de commerces, services, équipements...

N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Capacité d'accueil en équivalents logements	Justification du choix de l'extension urbaine
E4	Beaulieu	5,3 ha	Apf	AUe n°3 15 m	660	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR 2011 - En continuité de la zone commerciale de Beaulieu, cette extension constitue son prolongement direct, afin de permettre sa restructuration et l'implantation de nouvelles activités (étude de faisabilité réalisée en 2013). - Espace cultivé en cannes à sucre notamment, présent dans la BOS, mais répondant à une logique d'aménagement, extension de la ZA existante - Absence d'espace naturel à protéger - Sans risques naturels ou contraintes rendant les terrains non constructibles
E2	Le Conardel	2 ha	Apf	AUa n°5 13 m	250	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la ZPU du SAR 2011 - En continuité du centre-ville, cette extension urbaine fait partie intégrante du projet d'habitat sur Le Conardel, puisqu'elle vise à permettre la réalisation des équipements divers constituant le cadre de vie des habitants de ces logements et du centre-ville, notamment un parc boisé, des commerces, stationnements... - Espace cultivé en cannes, présent dans la BOS, mais extension répondant à une logique d'aménagement du pôle principal de Saint-Benoît, en lien aussi avec la requalification de la déviation en boulevard urbain. - Absence d'espace naturel à protéger - Sans risques naturels ou contraintes rendant les terrains non constructibles



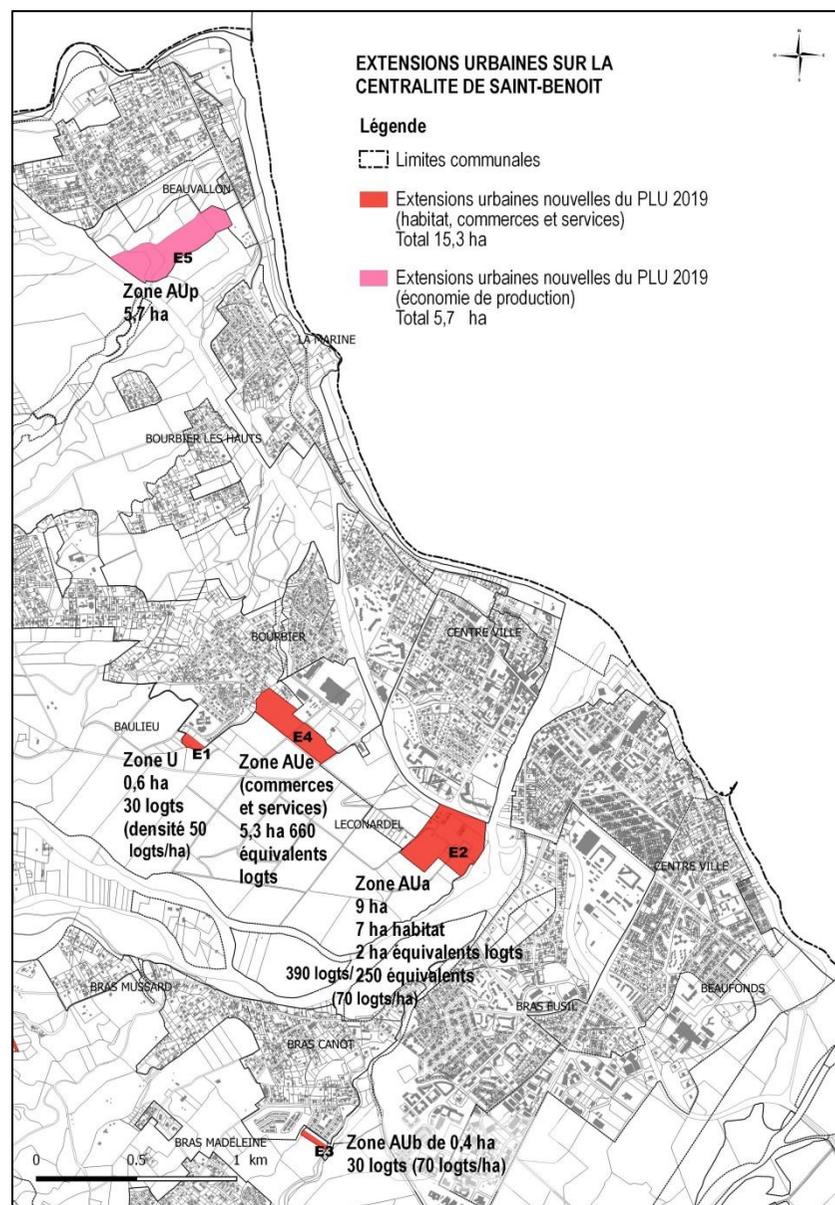
5,7 ha à vocation économique de production

N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Justification du choix de l'extension urbaine
E5	Beauvallon	5,7 ha	Apf	AUp n°1 15 m	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SAR 2011 - Font partie du pôle d'activités à vocation régionale (PAVR) de Beauvallon dont 16 ha ont été ouverts à l'urbanisation (zone AUe4) par révision allégée du PLU en 2016 et 4 ha se trouvaient en zone AUs, cet espace vise à compléter l'ouverture de la ZAE et ainsi, de permettre sa structuration globale (à la fois des terrains publics et privés). - Espace cultivé en cannes à sucre notamment, présent dans la BOS, mais répondant à une logique d'aménagement : le développement du PAVR. - Sans risques naturels ou contraintes rendant les terrains non constructibles *Le corridor écologique traversant l'ensemble de la zone d'activités (zone Up et AUp), correspondant à la ravine la Sourdine, est identifié au document graphique du PLU (planche 1) et protégé dans la fiche annexe au règlement n°1. Il en va de même des éléments bâtis protégés situés sur le secteur, identifiés au document graphique et protégé dans l'annexe N°7 du règlement.

Nota : Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Le Conardel (15,3 ha) dans le but d'accueillir une zone d'activités économiques de production est maintenu au sein du PLU et notamment du PADD. Le projet étant prévu à moyen terme, puisqu'il dépend de l'aménagement préalable du PAVR de Beauvallon et de la réalisation d'études de faisabilité, il est classé en zone agricole inconstructible (Ai) afin de permettre une poursuite optimale de l'agriculture sur les terrains concernés, jusqu'à son futur classement en zone AUP.

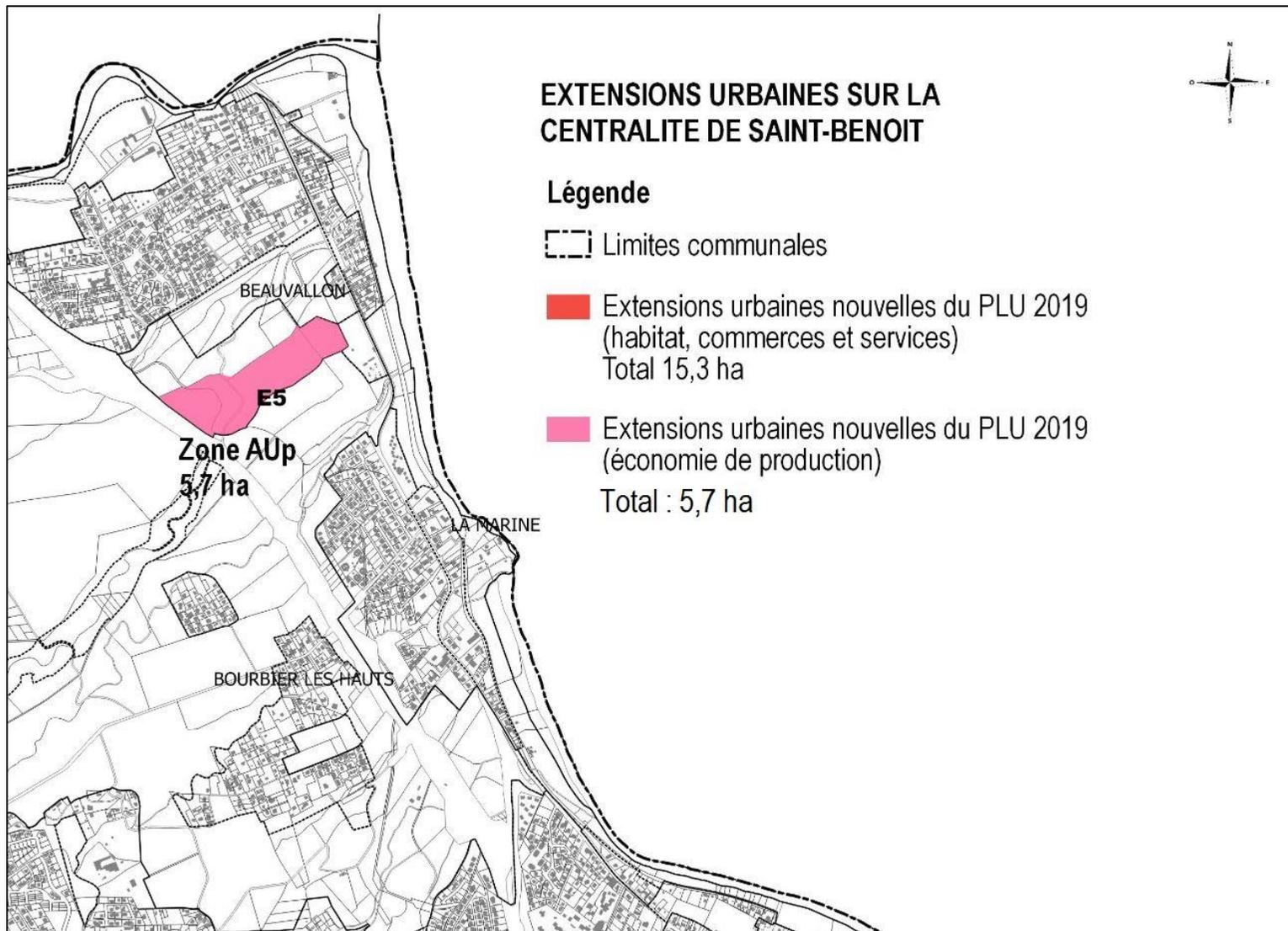


Carte des extensions urbaines du projet de PLU 2019 sur le pôle principal de Saint-Benoît :



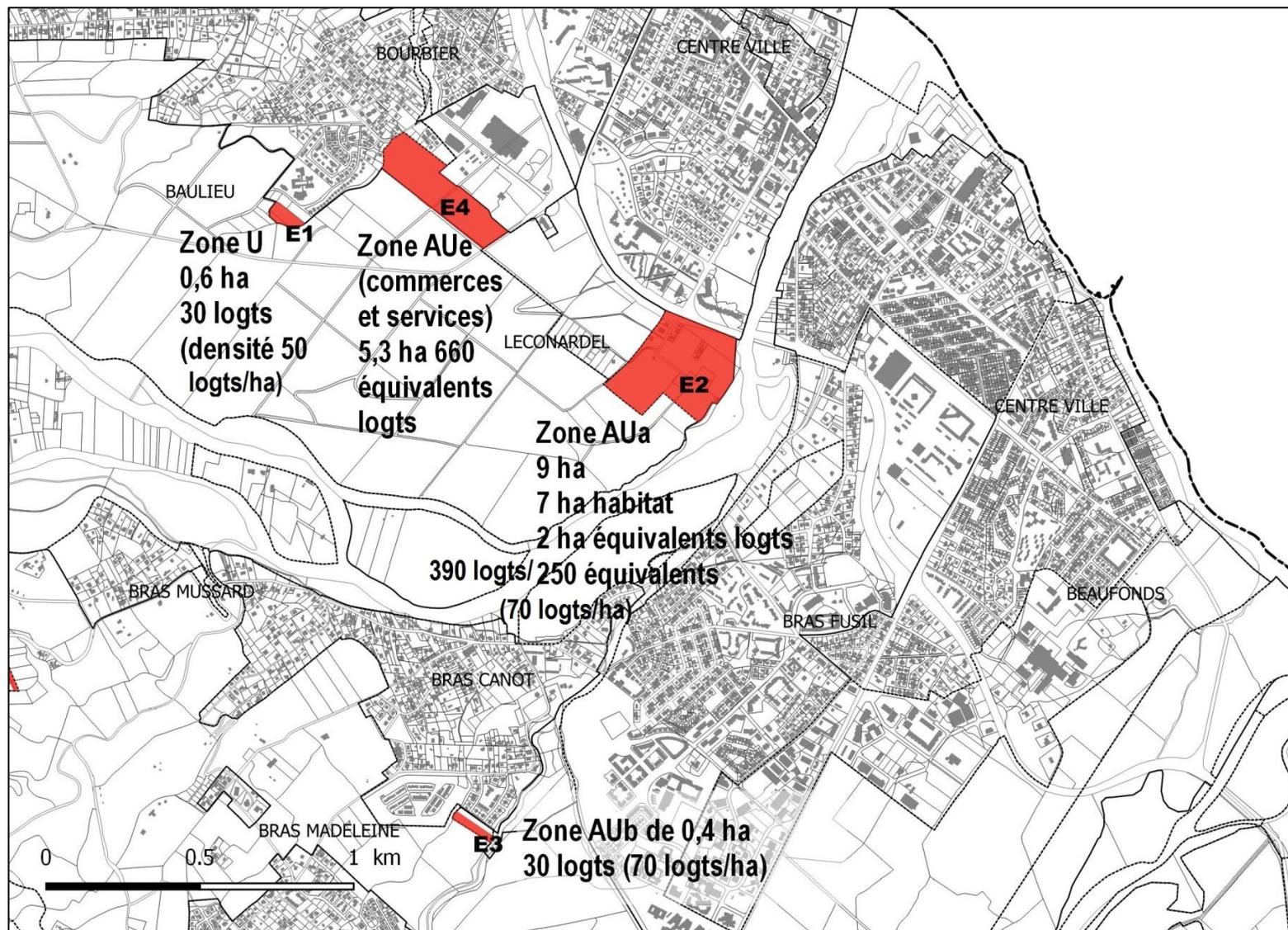


Zoom 1





Zoom 2





❖ sur la ville-relais de Ste-Anne, sont ouverts à l'urbanisation :

☑ **1,2 ha à vocation d'habitat**

N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Capacité d'accueil en logements sur la période du PLU	Densité PLU 2019	Densité SAR 2011	Justification du choix de l'extension urbaine
01	Saint-François	1 ha (0,6 ha bâtis + 0,4 ha non bâtis)	Apf	Ub 7 m	12 logements	30 logts/ha	30 logts/ha	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de la ZPU du SAR 2011 - Sur cet espace de 1 ha situé en zone agricole, 0,6 ha sont déjà bâtis. Il s'agit pour la commune de régulariser les constructions existantes et de permettre à ce secteur partiellement bâti de se structurer, en étant intégré à la zone constructible de Saint-François. Cette extension urbaine a pour but de permettre une amélioration des habitations existantes et non pas une densification. Pour cette raison, 12 logements supplémentaires, de type maisons individuelles sont envisagés sur les 0,4 ha non bâtis sur la période du PLU. - Espace non cultivé, en friche et bâti, absent de la BOS - Absence d'espace naturel à protéger - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant les terrains non constructibles
02	Chemin Morange	0,2 ha (bâtis)	Apf	Ub 10 m	0 logements	---	---	<ul style="list-style-type: none"> - A l'extérieur de la ZPU du SAR 2011, mais respecte le principe de compatibilité entre SAR et PLU, la cartographie du SAR n'étant pas un zonage à la parcelle. - Terrain répertorié dans la BOS dans « autre culture » mais non cultivée, occupée par une habitation que la commune souhaite régulariser. Le terrain étant partiellement impacté par les risques naturels et la construction se situant au milieu du terrain, il n'est pas attendu de constructions nouvelles sur la période du PLU. - Absence d'espace naturel à protéger - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant le terrain non constructible en totalité



0,2 ha à vocation de commerces, services...

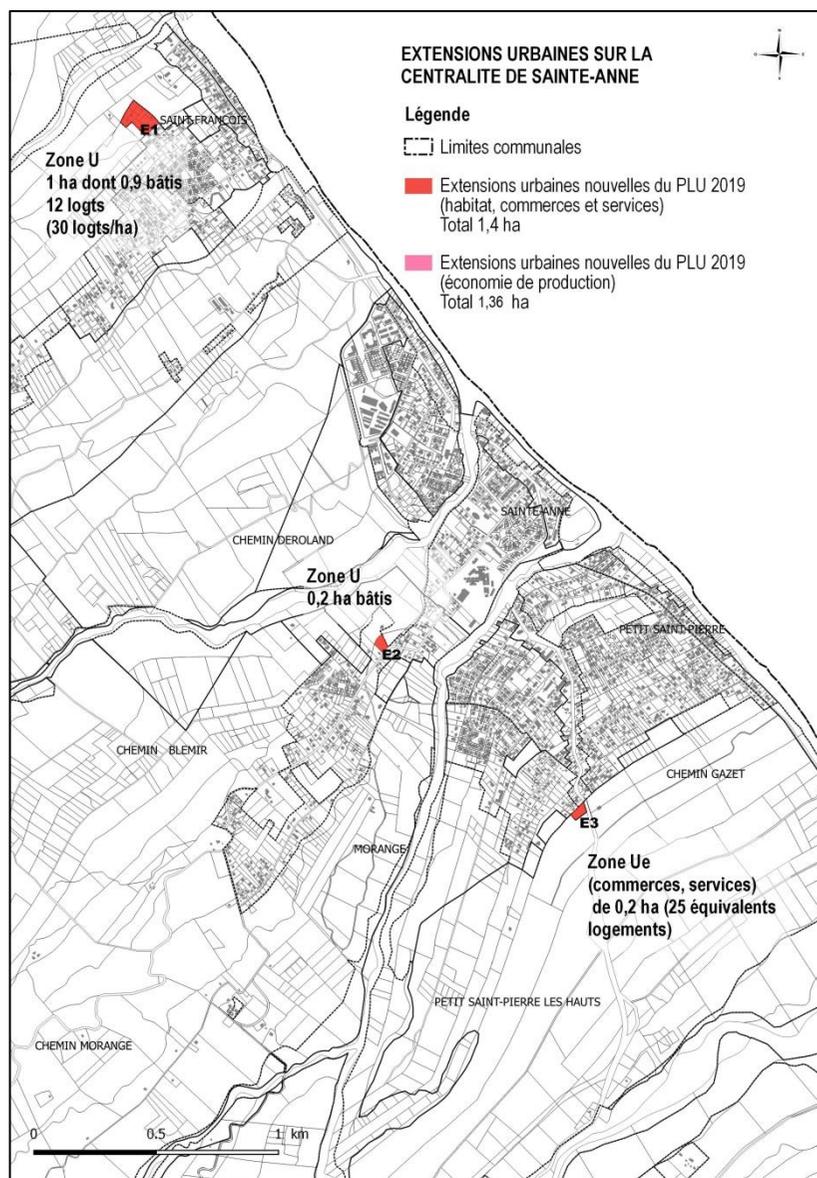
N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Capacité d'accueil en équivalents logements	Justification du choix de l'extension urbaine
03	Petit Saint-Pierre	0,2 ha	Apf1	Ue 15 m	25	<ul style="list-style-type: none"> - A l'extérieur de la ZPU du SAR 2011, mais respecte le principe de compatibilité entre SAR et PLU, la cartographie du SAR n'étant pas un zonage à la parcelle. - Le redécoupage de la coupure d'urbanisation à cet endroit est compatible au SAR, puisqu'il s'agit de réaliser un projet en continuité immédiate de la zone urbaine existante de Petit Saint-Pierre, et dans la mesure où la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre n'est réduite de ce fait, que de 0,09%, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74). - Terrain répertorié dans la BOS de 2016, mais extension justifiée par un projet d'aménagement, réalisation d'une station-service entre la ravine Sèche et Sainte-Rose. - Absence d'espace naturel à protéger - Absence de risques naturels rendant le terrain non constructible

1,36 ha à vocation économique de production

N° plan	Localisation de l'extension urbaine	Surface (ha)	Zonage PLU 2006	Zonage PLU 2019	Justification du choix de l'extension urbaine
04	Chemin Sévère	1,36 ha	Apf1	Ue 15 m	<ul style="list-style-type: none"> - En continuité immédiate de la station d'épuration sur chemin Sévère, l'extension urbaine de 0,3 ha à vocation économique de production se justifie car elle ne peut pas être réalisée ailleurs. Elle se conjugue au redéploiement effectué sur le même secteur (cf. page 68) afin de permettre la réalisation du <u>projet du SYDNE</u>, consistant en la création d'une plateforme de traitement des déchets verts. L'extension de 1,06 ha consiste à englober en zone Ue l'ensemble des bâtiments de la STEP existante, à la demande de l'Etat dans l'avis reçu sur le projet de PLU arrêté. - Le redécoupage de la coupure d'urbanisation à cet endroit est compatible au SAR, puisqu'il s'agit d'implanter une construction en continuité immédiate de la STEP existante et dans la mesure où la coupure d'urbanisation de chemin Sévère n'est réduite de ce fait, que de 0,79%, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74). - Terrain non répertorié dans la BOS de 2016 - Absence de risques naturels ou de contraintes rendant le terrain non constructible

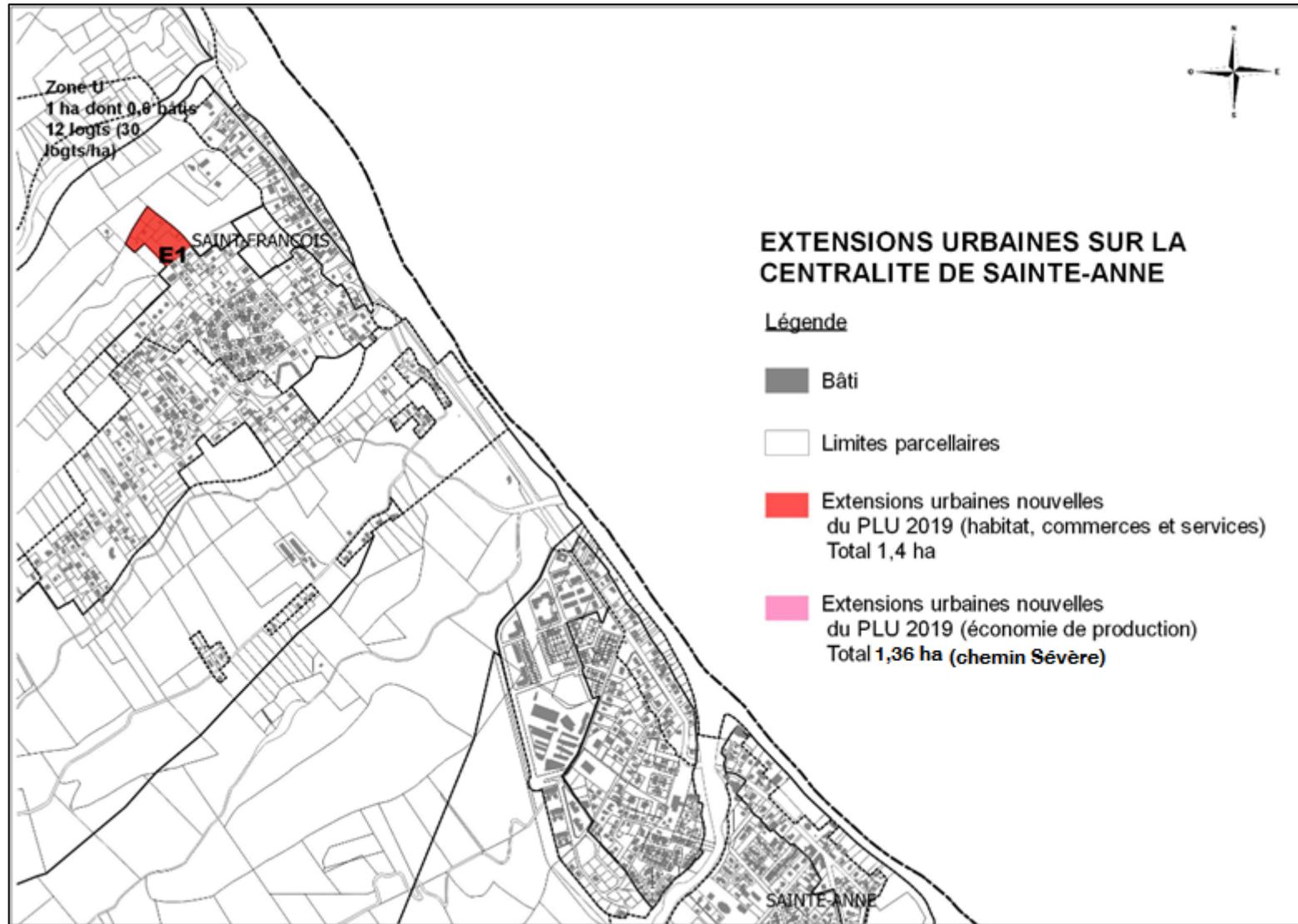


Carte des extensions urbaines du projet de PLU 2019 sur la ville-relais de Sainte-Anne :



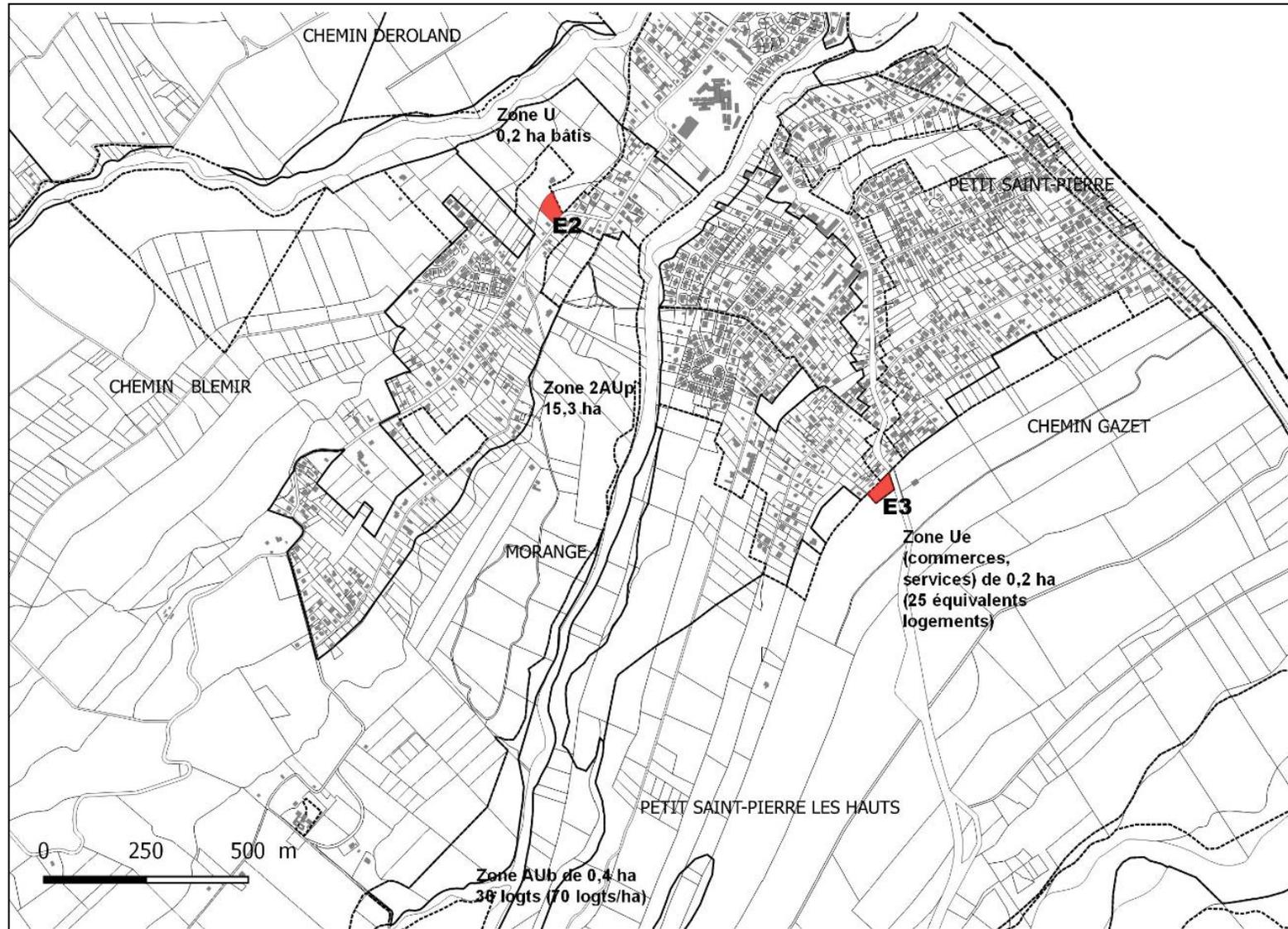


Zoom 1





Zoom 2





❖ Au sein des **bourgs ruraux (territoires ruraux habités)**, sont ouverts à l'urbanisation :

Avant toute chose, il convient de préciser que les possibilités d'extensions en ce qui concerne les territoires ruraux habités, sont limitées à 22 ha pour la totalité du bassin de vie Est (commune de la CIREST). La commune de Saint-Benoît dispose donc, sur ces 22 ha, de **8 hectares d'extensions urbaines possibles en territoires ruraux habités**, à répartir entre les différents bourgs ruraux de la commune tels qu'identifiés par le SAR, en fonction des besoins identifiés de chacun (structuration du bourg, besoin de résorption de l'habitat insalubre...).

> **Possibilités d'extension urbaine pour les territoires ruraux habités**

Les possibilités d'extension offertes aux territoires ruraux habités doivent par nature être très limitées, elles sont donc quantifiées à l'échelle de l'île à un maximum de 100 hectares (soit environ 3% de la superficie des territoires ruraux habités existants). Elles ne peuvent être affectées par le schéma d'aménagement régional sans risquer de méconnaître à la fois les nécessités locales et la compétence d'aménagement reconnue aux documents d'urbanisme locaux.

Ces possibilités sont donc fixées par bassin de vie dans le tableau qui suit.

Bassin de Vie	Existant en ha	Quota en ha
Est	680	22
Nord	320	11
Ouest	924	31
Sud	1091	36
Total	3015	100

Dans le projet de PLU de St-Benoît, ces 8 hectares sont ainsi répartis sur plusieurs bourgs, dont **3,4 ha** sont déjà bâtis (besoin de régularisations, de résorption de l'habitat insalubre...) et **4,6 ha** sont non bâtis et peuvent donc, accueillir de nouveaux logements ou des équipements permettant de mieux structurer les bourgs concernés, dans le respect d'une faible densité, d'environ 10 logts/ha.

Capacité d'accueil en logements dans les extensions TRH

	Surface totale déclassée	Surface bâtie	Surface non bâtie	Capacité d'accueil en logements	Densité
Ch. Léocadie	1000	0	1000	1	
La Convenance	1500	0	1500	2	
Abondance	11600	7600	4000	4	
Cratère	6400	1000	5400	6	
Bras-Madeleine	4494	600	3894	4	
Ch. De Ceinture	4000	1000	3000	3	
Ch. Lamandière	2800	0	2800	3	
Ch. Sévère	3415	0	3415	3	
Le Cap (partie haute)	13855	3700	10155	11	
Cambourg	965	965	0	0	
Les Orangers	30870	19992	10878	11	
	80 899	34 857	46 042	48	10 logts/ha



Carte des extensions urbaines du projet de PLU 2019 sur les bourgs ruraux (territoires ruraux habités) :

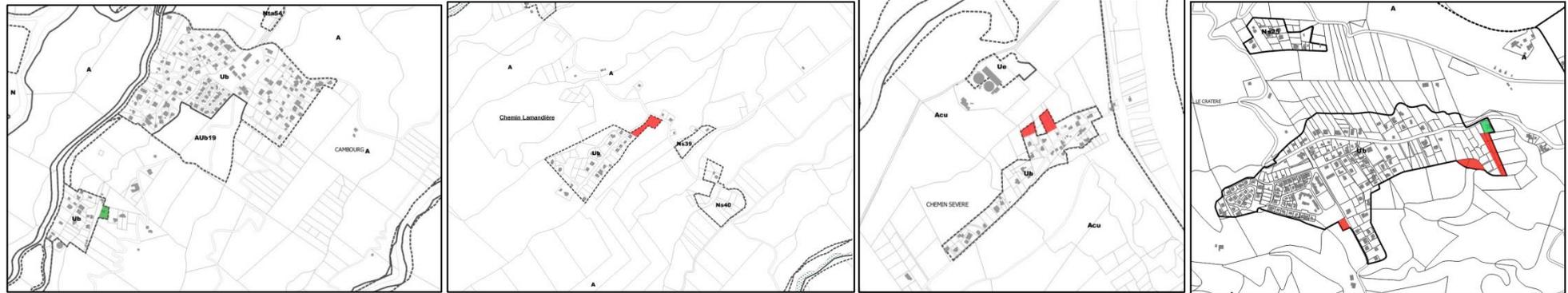
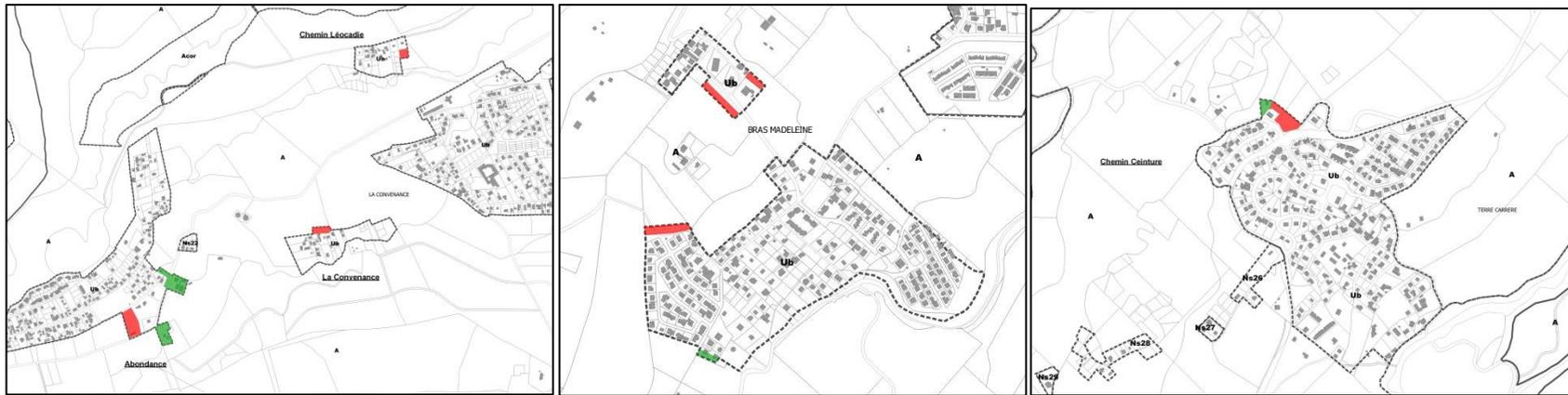




TABLEAU DE SYNTHESE DES CAPACITES D'ACCUEIL EN LOGEMENTS AU SEIN DES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION D'HABITAT UNIQUEMENT DES CENTRALITES DE ST-BENOIT, STE-ANNE ET DES TRH

POLE PRINCIPAL DE ST-BENOIT					
	Surface déclassée (ha)	Surface bâtie	Surface non bâtie	Cap accueil logts	Densité
Beaulieu	0,6	--	--	30	50 logts/ha
Bras-Canot	0,4	--	--	30	70 logts/ha
Leconardel (habitat)	7	--	--	390	55 logts/ha
				450	
VILLE-RELAIS DE SAINTE-ANNE					
	Surface déclassée (ha)	Surface bâtie	Surface non bâtie	Cap accueil logts	Densité
St-François	1	0,6	0,4	12	30 logts/ha
Chemin Morange	0,2	--	--	0	---
				12	
BOURGS RURAUX (TRH)					
	Surface déclassée (ha)	Surface bâtie	Surface non bâtie	Cap accueil logts	Densité
Ensemble des bourgs	8	3,4	4,6	48	10 logts/ha
				48	
	17 ha			510 logements	



7.1.4 Répartition des logements sur les 17 ha d'extensions urbaines à vocation d'habitat

Centralité	Extensions urbaines	Capacité d'accueil en logts	Densité appliquée	Densité SAR 2011
Pôle principal	8 ha	450	55 logts/ha	50 logts/ha
Ville-relais	1,2 ha dont 0,4 ha non bâtis	12	30 logts/ha	30 logts/ha
TRH	8 ha dont 4,5 ha non bâtis	48	10 logts/ha	10 logts/ha
		510		

Pour rappel, les extensions urbaines du projet de PLU 2019 doivent permettre de répondre au besoin de construire 500 logements sur les 2500 logements souhaités par la Ville à l'horizon 2030, puisque les zones U et AU existantes peuvent accueillir 2000 logements.

Ainsi, les besoins en extensions urbaines et les surfaces proposées sont en totale adéquation. Le nombre de logements qu'il est possible de réaliser correspond au besoin de la commune sur la période du PLU. Les densités appliquées sont en compatibilité avec le SAR.

En comptabilisant les possibilités de construction de logements au sein des zones U et AU existantes et en y ajoutant les capacités d'accueils en logements au sein de ces extensions urbaines, le tableau des capacités d'accueil en logements sur la période du PLU est le suivant :

Centralité	Capacité d'accueil en logements au sein des zones U/AU du PLU 2006	Capacité d'accueil en logements en extensions urbaines du PLU 2019	Capacité d'accueil en logements totale
Pôle principal	1100	450	1550
Ville-relais	700	12	700
TRH	200	48	250
	2000	510	2500



7.1.5 Répartition des 2500 logements sur le territoire et respect du SAR de 2011

Selon le SAR de 2011, le pôle principal de St-Benoît doit absorber 50% des nouveaux logements projetés dans le PLU, la ville-relais de Ste-Anne 30% et les TRH 20% dans le respect du principe de compatibilité. En prenant en compte l'objectif de production de logements qui est pour la commune de 2500 logements, cela nous donne :

	SAR 2011		PLU 2019	
	Nombre de logts	Répartition en %	Nombre de logts	Répartition en %
Pôle principal	1250	50%	1550	60%
Ville-relais	750	30%	700	30%
TRH	500	20%	250	10%

La répartition des logements par centralités est compatible au SAR. Elle reflète l'objectif de densification du pôle principal et de la ville-relais et projette un apport de population moindre sur les TRH qui n'ont pas vocation à accueillir un nombre important de population.

De la même manière, le SAR prévoit que les logements nouveaux doivent être réalisés à hauteur de :

- 50% dans les espaces urbains à densifier
- 20 % dans les espaces d'urbanisation prioritaires

Soit, 70 % dans ces deux types d'espaces

- **30 % en extensions d'urbanisations nouvelles**, au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU), dans un respect du principe de compatibilité entre les documents d'urbanismes locaux et le SAR.

Le but du SAR est de privilégier la construction des logements au sein des zones urbaines et à urbaniser existantes du PLU. Les extensions urbaines nouvelles ne doivent être mobilisées que s'il n'est pas possible pour la collectivité, de réaliser le nombre de ses logements souhaités en zones U et AU déjà existantes. Ainsi, le projet de PLU 2019 de la commune de Saint-Benoît respecte entièrement ce principe, puisque sur les 2500 logements à produire sur la période du PLU (2019-2030), 20% sont prévus en extensions urbaines nouvelles, au sein de la ZPU, alors que 80% sont réalisés au sein des espaces déjà constructibles depuis 2006.

Pourcentage de logements à réaliser en espaces urbains à densifier (EUD) et espaces d'urbanisation prioritaires (EUP) du SAR ³⁰		Pourcentage à réaliser en extensions nouvelles, en ZPU	
SAR de 2011	PLU 2019 de St-Benoît	SAR de 2011	PLU 2019 de St-Benoît
70 %	80 %	30 %	20 %

³⁰ Prescriptions 5 et 6 du SAR de 2011 – Vol IV.1.3 p.79



7.1.6 Respect des densités affichées par le SAR de 2011 à l'échelle de chaque centralité :

Pôle Principal St-Benoît	Surface (ha)	Logements	Equivalents	Logts et éq	Densité PLU	Densité SAR
Zones U/AU 2006	34,7 à 35,2	1100	400	1500	41	
Extensions urbaines 2019	15,3	450	900	1350	90	50
TOTAL	50 à 50,5	1550	1300	2850	56	
Ville-relais Ste-Anne						
Zones U/AU 2006	34,4 à 34,9	700	250	950	27	
Extensions urbaines 2019 (surface non bâtie uniquement)	1,2	12	25	40	33	30
TOTAL	35,6 à 36,1	700	280	980	28	
Territoires ruraux habités						
Zones U/AU 2006	24,1	200	0	200	9	
Extensions urbaines 2019 (surface non bâtie uniquement)	4,5	48	0	48	10	10
TOTAL	28,6	250	0	250	9	
TOTAL COMMUNE		<u>2500</u>	1600	4100		

En comptant uniquement la capacité d'accueil en logements et équivalents logements réalisables sur la période du PLU au sein des zones U et AU existantes (issues du PLU 2006), nous obtenions les densités suivantes :

- 41 logements / ha sur le pôle principal de St-Benoît,
- 28 logements / ha sur la ville-relais de Ste-Anne,
- 9 logements / ha sur les TRH.



En ajoutant les extensions urbaines prévues ainsi que leurs capacités d'accueil en logements et équivalents, l'on obtient :

Sur le pôle principal :

- 1100 logements réalisables en zones U/AU du PLU 2006 auxquels s'ajoutent 450 logements réalisables sur les 8 ha d'extensions urbaines à vocation d'habitat = 1550 logements.
- 400 équivalents logements réalisables en zones U/AU du PLU 2006 auxquels s'ajoutent 900 équivalents³¹ réalisables sur les 7,3 ha d'extensions urbaines à vocation de commerces et services (Beaulieu et Le Conardel) = 1300 équivalents logements.
- 1550 + 1300 = 2850 logements et équivalents sur une surface totale de 37,4 à 37,9 + 8 + 7,3 ha = 52,7 à 53,2 ha.

Sur la ville-relais :

- 700 logements réalisables en zones U/AU du PLU 2006 auxquels s'ajoutent 12 logements réalisables **sur les 0,4 ha d'extensions urbaines non bâties à vocation d'habitat** = 700 logements.
- 250 équivalents logements réalisables en zones U/AU du PLU 2006 auxquels s'ajoutent 25 équivalents³² réalisables sur les 0,2 ha d'extensions urbaines à vocation de commerces et services (station-service de Petit St-Pierre) = 280 équivalents logements.
- 700 + 280 = 980 logements et équivalents logements sur une surface totale de 34,9 à 35,4 + 0,4 + 0,2 = 35,6 à 36,1 ha.

Sur les TRH :

- 200 logements et équivalents logements auxquels s'ajoutent 48 logements réalisables **sur les 4,5 ha d'extensions urbaines non bâties** = 250 logements sur une surface totale de 24 + 4,5 = 28,5 ha.

Tableau de synthèse :

Centralité	Surface (ha)	Logements	Equivalents	Logts + équivalents	Densité PLU	Densité SAR
Pôle principal	50 à 50,5	1550	1300	2850	56 logts/ha	50 logts/ha
Ville-relais	35,6 à 36,1	700	280	980	28 logts/ha	30 logts/ha
TRH	28,6	250	0	250	9 logts/ha	10 logts/ha
		2500	1580	4100		

³¹ 1 équivalent logement = 80m². 73 000 m² / 80m² = 900 équivalents logements

³² 1 équivalent logement = 80m². 8600 m² / 80m² = 100 équivalents logements



TABLEAU DE SYNTHÈSE – PLU 2019

VOCATION HABITAT, COMMERCE, SERVICES	PLU 2019 (ha)	Quota SAR (ha)
Pôle Principal Saint-Benoît	15,3	60
Ville-relais Ste-Anne	1,4	10
TRH	8	8
	24,7	78
VOCATION ECONOMIQUE PRODUCTION		
Pôle Principal Saint-Benoît	5,7	60
Ville-relais Ste-Anne	1,36	5
	7	65
TOTAL	31,7	143

Pour rappel : tableau de synthèse du projet de PLU 2017

VOCATION HABITAT	Projet PLU 2017 (ha)	Quota SAR 2011 (ha)
Pôle Principal Saint-Benoît	58,4	60
Ville-relais Ste-Anne	10,9	10
TRH	8,5	8
VOCATION ECONOMIQUE PRODUCTION	Projet PLU 2017 (ha)	Quota SAR 2011 (ha)
Pôle Principal Saint-Benoît	49,5	60
Ville-relais Ste-Anne	3,9	5
TOTAL	131,2	



8. LE RAPPEL DES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE LES CHIFFRES DU PLU DE 2019 ET DU PROJET DE PLU PRESENTE EN 2017

8.1. Un objectif de population basé sur les capacités réelles de production en logements de la commune et s’inscrivant dans les projections de l’INSEE en ce qui concerne les perspectives démographiques actuelles

	Projet de PLU 2017	Proposition de PLU 2019	Evolution
Objectif total de population	Dépasser 50 000 habitants en 2030	43 000 à 45 000 habitants en 2030	-7000 à 5000 habitants
Population à accueillir sur la période du PLU	+ 10 000 habitants	+ 2500 à 5500 habitants	-7500 à 4500 habitants
Nombre de logements à produire	7000 logements	2500 logements	-4500 logements

8.2. Une consommation d’espaces maîtrisée répondant aux stricts besoins de la commune

Au total, en ce qui concerne les extensions urbaines à l’intérieur de la Zone Préférentielle d’Urbanisation (ZPU) du SAR de 2011 et en continuité des TRH, la différence entre le projet de PLU 2017 et la proposition de PLU 2019 est significative :

	Projet de PLU 2017	Proposition de PLU 2019	Evolution
Extensions urbaines à vocation d’habitat, commerces et services	77,8	24,7	-53,1 ha
Extensions urbaines à vocation économique de production	53,4	7	-46,4 ha
Total	131,2 ha	31,7 ha	-99,5 ha

En effet, il est possible de constater **une diminution de près de 100 ha entre le projet de PLU 2017 et la proposition de PLU 2019**, ce qui est révélateur du souhait de la commune de maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels.



8.3. Un traitement des STECAL répondant à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces

Le projet de PLU 2017 comptabilisait 68 STECAL pour une superficie de 77,2 ha. Ces STECAL relevaient de 2 catégories :

	Nombre de STECAL	Superficie (ha)
STECAL existants, issus du PLU de 2006	43	48
STECAL nouveaux, proposés par le projet de PLU 2017	25	29,2

Dans le projet de PLU 2019, l'ensemble des STECAL nouveaux proposés en 2017 ne sont pas reconduits. Le projet de PLU 2019 a pris pour point de départ 48 ha de STECAL issus du PLU 2006. Un travail fin a alors été mené afin de proposer dans le nouveau projet, un nombre de secteurs réduit et par conséquent, une surface moindre. Ainsi, sur les 48 ha de STECAL existants, issus du PLU 2006, le projet de PLU 2019 ne conserve en STECAL que 40,1 ha (soit 35 secteurs sur 43) :

	Nombre de STECAL	Surface (ha)
STECAL touristiques (anciennes zones Nto et Ntc)	8	11,6
STECAL habitat (anciennes zones Nba)	27	28,5
TOTAL	35	40,1*

Ces 35 STECAL d'une superficie totale de 40,1 ha existent tous aujourd'hui. Il s'agit d'anciennes zones constructibles créées par le PLU de 2006 au sein desquelles des constructions ont été réalisées avec des autorisations d'urbanisme délivrées. Il ne s'agit pas de nouveaux STECAL, puisque le PLU de 2006 leur avait déjà conféré le caractère de hameaux nouveaux au regard des règles de constructibilité appliquées dans ces secteurs. De ce fait, le calcul de la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU 2019 ne comptabilise pas ces 40,1 ha.

**Suite à la demande des services de l'Etat sur le projet de PLU 2019 arrêté en juillet 2019, les STECAL Ns 20, Nta 47, Nta 52 et Nta 54 ont été réduits afin de retirer du zonage N STECAL les espaces affectés par une zone rouge inconstructible au sein du PPR multirisques (inondation + mouvement de terrain) approuvé en 2017. Les parties supprimées du zonage N STECAL ont été rebasculées en zone N ou A (en fonction du zonage environnant). Il s'agissait d'espaces non occupés, non artificialisés et pour l'essentiel boisés.*

En revanche, 3 STECAL touristiques nouveaux en zone N, d'une surface totale de 4,35 ha sont créés par le PLU de 2019. Cette surface est comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Ils ont fait l'objet d'une visite de terrain en février 2019 avec les services de l'Etat et le paysage conseil de l'Etat et sont constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Chacun d'entre eux doit respecter le règlement de la zone N ainsi que les prescriptions spécifiques édictées dans les fiches annexes du règlement n°55, 57 et 59, consacrées aux secteurs Ntb.

Localisation	Dénomination du projet	Surface totale en Ntb	Zonage PLU 2019
Bras Madeleine	Domaine Anamoutou	1	Ntb 55
Cambourg	Diana Dea Lodge	0,85	Ntb 57
Orangers	Le Verger	2,5	Ntb 59
		4,35 ha*	



**Il convient ici de préciser que suite à la demande des services de l'Etat sur le projet de PLU 2019 arrêté en juillet 2019, le STECAL Ntb57 correspondant au Diana Dea Lodge voit sa surface augmenter puisque la zone AUt existante dans le PLU 2006 (2 ha), classée en zone Ut dans le projet de PLU arrêté en 2019, est, à leur demande, classée en zone Ntb dans le PLU approuvé. L'objectif de ce changement de zonage est de permettre au Diana Dea de bénéficier d'un unique zonage Ntb57 pour plus de cohérence. Ainsi, la zone Ntb 57 du PLU approuvé ne fait pas 0,85 ha mais 2,95 ha. La surface totale des secteurs Ntb dans le PLU approuvé est donc de 6,45 ha. Cependant, la consommation d'espace du PLU approuvé prend en compte uniquement les surfaces constructibles nouvellement créées, soit 4,35 ha.*

8.4. Une consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée

Comparatif de la consommation d'espaces agricoles et naturels entre le projet de PLU 2017 et la proposition de PLU 2019

	Projet de PLU 2017 (ha)	Proposition de PLU 2019 (ha)	Evolution (ha)
Extensions urbaines au sein de la ZPU et des TRH	131,2	31,7	-99,5
STECAL nouveaux	29,2	4,35	-24,85
	160,4	36	-124,4

Les 28,5 ha correspondant aux anciens STECAL Nba et les 11,6 ha correspondant aux anciens STECAL Nto/Ntc du PLU 2006 deviennent des STECAL Ns et Nta dans le projet de PLU de 2019. Ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace car il s'agit d'espaces bâtis existants, déjà classés en zone STECAL constructible dans le PLU 2006 et ayant donc de ce fait, été comptés dans la consommation d'espace du projet de PLU 2006 lors de sa réalisation. La consommation d'espaces totale du projet de PLU approuvé est donc de 36 ha.

Pour rappel, le projet de PLU proposé en 2017 consommait 160,4 ha.

Ce sont donc 124,4 ha classés en zones constructibles dans le projet de PLU 2017 qui sont maintenus en zones A ou N dans le projet de PLU approuvé.

BILAN :

LE PLU APPROUVE CONSOMME 36 HA D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS REPONDANT A CES BESOINS EN TERMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

124,4 HA DE ZONES CONSTRUCTIBLES DANS LE PROJET DE PLU DE 2017 SONT MAINTENUS EN ZONES A OU N DANS LE PLU APPROUVE



9. L'ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU APPROUVE EN 2020

BILAN DES SURFACES DU PLU APPROUVE (2020)					
Zones urbaines	Zone/Secteur	Surface (ha)	Zones agricoles	Zone/Secteur	Surface (ha)
	Ua	230,74		A	5000,60
	Uap	21,41		Acu	606,04
	Ub	773,28		Acor	450,29
	Ue	73,02		Ai	15,3
	Up	10,58			
	Ut	1,99			
SOUS-TOTAL U		1111,02	SOUS-TOTAL A		6072,23
Zones à urbaniser	Zone/Secteur	Surface (ha)	Zones naturelles	Zone/Secteur	Surface (ha)
	Aua	13,9		N	1919,86
	Aub	24,9		Np	163,56
	Aue	5,3		Nerl	96,76
	Aup	16,1		Npnr	13 499,62
				Nci	5,65
				Ns	28,35
				Nta	9,78
			Ntb	6,45	
SOUS-TOTAL AU		60,22	SOUS-TOTAL N		15730,03
TOTAL COMMUNE : 22 973,5 ha					



Evolution générale :

	PLU 2006 actualisé (modifications et révisions allégées comprises)	PLU 2019	Evolution
Zone U	897,4 ha	1111,02 ha	+23,8%
Zone AU	240,3 ha	60,22 ha	-74,9%
Secteurs N (STECAL)	52,1 ³³ ha	44,58 ha ³⁴	-14,4%
Total zone constructible	1189,8 ha	1215,82 ha	+2,19%
Zone agricole	6096,4 ha	6072,23 ha	-0,4%
Zone naturelle ³⁵	15 687,3 ha	15 685,45 ha	-0,01%
TOTAL	22 973,5 ha	22 973,5 ha	

³³ Dans le PLU de 2006 (modifications et révisions du PLU comprises), les secteurs constructibles en zones A ou N étaient les STECAL Nba, Nvi, Nto et Ntc.

³⁴ Dans le PLU de 2019, les secteurs constructibles en zones A ou N sont les STECAL Ns, Nta et Ntb.

³⁵ Il s'agit de la surface de la zone naturelle des PLU 2006 et 2019, sans comptabilisation des secteurs constructibles (STECAL)



Evolution des zones U :

PLU 2006	Dans le projet de PLU 2019	Superficie (ha)	Part
Zone U 897,4 ha	En zone U	1111,02	123,80%
	En zone AU	60,22	6,71%
	En zone A	6072,23	676,65%
	En zone N	15730,03	1752,84%

Evolution des zones AU :

PLU 2006	Dans le projet de PLU 2019	Superficie (ha)	Part
Zone AU 240,3 ha	En zone U	1111,02	462,35%
	En zone AU	60,22	25,06%
	En zone A	6072,23	2526,94%
	En zone N	15730,03	6546,00%

Evolution des zones A :

PLU 2006	Dans le projet de PLU 2019	Superficie (ha)	Part
Zone A 6096,4 ha	En zone U	1111,02	18,22%
	En zone AU	60,22	0,99%
	En zone A	6072,23	99,60%
	En zone N	15730,03	258,02%

Evolution des zones N :

PLU 2006	Dans le projet de PLU 2019	Superficie (ha)	Part
Zone N 15691 ha	En zone U	1111,02	7,08%
	En zone AU	60,22	0,38%
	En zone A	6072,23	38,70%
	En zone N	15730,03	100,25%