



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

**ARRET DE PROJET**

*ANNEXE N°1 - BILAN DE LA CONCERTATION*

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2017

87

1

**La délibération n°138-11-2011 du 28 novembre 2011 prescrivant la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Benoît a défini les modalités de concertation suivantes, lesquelles ont été mises en œuvre :**

❖ Mise à disposition du public d'un cahier de suggestions :

Depuis 2014, deux cahiers de suggestions ont été mis en place aux accueils de l'Hôtel de ville et de la mairie annexe de Sainte-Anne afin de permettre aux habitants de s'exprimer, de formuler leurs demandes, observations relatives au développement de leur commune...

En fin de concertation, les cahiers regroupent un total de 34 suggestions, dont la très grande majorité concerne des demandes de déclassement de terrains agricoles ou naturels :

N°	Cahier	Date	Suggestion
1	Hôtel de Ville	13/10/2014	Demande de déclassement
2	Hôtel de Ville	Non précisée	Aires de jeux pour les enfants insuffisantes au chemin de Ceinture, à part le terrain de football. Dans les autres quartiers, il y a des aires de jeux pour tous les âges, vélos, accessoires de musculation...
3	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande de déclassement
4	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande de déclassement
5	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande d'examen des risques sur une parcelle : <u>étudiée dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques inondation et mouvements de terrain</u>
6	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
7	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
8	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
9	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
10	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
11	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
12	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
13	Hôtel de Ville	23/03/2015	Demande de déclassement
14	Hôtel de Ville	27/03/2015	Demande de déclassement
15	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande de déclassement
16	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande de déclassement
17	Hôtel de Ville	Non précisée	Demande de déclassement
18	Hôtel de Ville	21/07/2015	Demande de déclassement
19	Hôtel de Ville	22/07/2015	Demande de déclassement
20	Hôtel de Ville	14/09/2015	Demande de déclassement
21	Hôtel de Ville	03/03/2016	Demande de déclassement
22	Hôtel de Ville	14/04/2016	Demande de déclassement
23	Mairie annexe Ste-Anne	Non précisée	Demande de déclassement
24	Mairie annexe Ste-Anne	Non précisée	Demande de déclassement
25	Mairie annexe Ste-Anne	Non précisée	Demande de déclassement
26	Hôtel de Ville	21/04/2016	Demande de déclassement
27	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
28	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement

29	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
30	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
31	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
32	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
33	Hôtel de Ville	03/10/2016	Demande de déclassement
34	Hôtel de Ville	28/02/2017	Demande de déclassement

❖ La mise à la disposition du public d'un dossier succinct :

En janvier 2015, une fois les études démarrées, un dossier succinct a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants et mis à disposition dans les lieux publics (Hôtel de Ville, accueil du service urbanisme, mairie annexe de Sainte-Anne, médiathèques, CASES, CAF, chambre d'agriculture...)

Il a été produit en 15 000 exemplaires et contenait des éléments concernant : la définition du PLU, le déroulement de la procédure de révision, le planning initial, les biais de concertation...

❖ L'organisation de 3 réunions publiques (présentation du projet de PLU dans les quartiers) :

Suite au débat de la première mouture du PADD en Conseil Municipal le 03 mars 2016, 3 réunions publiques ont été organisées afin de présenter le diagnostic et le PADD à la population. Ces réunions ont été animées par l' élu référent à Urbanisme, en présence des bureaux d'études.

Afin que les bénédicins soient informés de ces réunions et puissent y participer pour alimenter la suite des travaux, plusieurs moyens de communication ont été utilisés :

- Distribution dans les boîtes aux lettres d'une invitation contenant les 3 dates et horaires en 14 000 exemplaires ;
- Distribution de 100 affiches dans les lieux publics (services de la Mairie, administrations, écoles maternelles et primaires, théâtre des Bambous...);
- Publication d'avis dans le Journal de l'Ile et le Quotidien, édition du 21 mars 2016.
- Information sur le site Internet de la Ville et sa page Facebook.

Les 3 réunions publiques se sont tenues aux dates indiquées dans les quartiers :

- Le 29/03/16 pour le centre-ville et sa périphérie, dans la salle de l'Echange de la Médiathèque Antoine Louis Roussin, de 17h00 à 20h15 : environ 50 personnes étaient présentes.
- Le 30/03/16 pour les secteurs des Hauts de Saint-Benoit, au CASE de l'Abondance, de 17H00 à 19H45 : 23 personnes étaient présentes.
- Le 31/03/16 pour Sainte-Anne et sa périphérie, à la mairie annexe de 17H00 à 20H00 : environ 80 personnes avaient fait le déplacement.

Lors de ces différentes réunions, si le principal sujet des interventions et interrogations de la population était le déclassement de leurs terrains agricoles, diverses autres thématiques ont été abordées parmi lesquelles : la redynamisation du centre-ville en déclin, l'aménagement du littoral, les circulations douces, le plan de prévention des risques, le tourisme, les différents zonages du PLU...

Date	Heure	Lieu	Public présent
29 mars 2016	17H00-20H15	Salle de l'Echange – Médiathèque Antoine Louis Roussin de Saint-Benoit	Environ 50 personnes
<b>Thèmes abordés lors des échanges entre le public, les élus et intervenants</b>			
-La réalisation du 3 <sup>ème</sup> pont sur la rivière des Marsouins			
-L'objectif de 10 000 habitants supplémentaires et le cas des bénédicins de souche qui veulent revenir Saint-Benoit			
-Les 8 hectares d'extensions urbaines dans les bourgs ruraux			

- L'accompagnement de la population face à l'apport de nouveaux habitants
- L'accessibilité de la Zone Isis à Bras-Fusil
- La consommation d'espaces du PLU de 2006
- La sécurité dans l'aménagement du front de mer
- La déviation haute de Saint-Benoît
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- La présence de jardins collectifs dans les nouveaux logements (notamment les jardins familiaux)
- Les circulations douces, notamment la place du vélo au centre-ville, sur le sentier littoral...
- La situation d'Ilet Coco
- La faisabilité du projet en termes d'années, de coûts...
- La redynamisation du centre-ville de Saint-Benoît
- La circulation difficile des camions dans les ruelles de Bras-Fusil
- La mise en valeur de la rivière des Marsouins
- La place du photovoltaïque
- La révision du Plan de Prévention des Risques
- La valorisation des productions agricoles bénédiclines
- Les difficultés de construire pour les agriculteurs

Date	Heure	Lieu	Public présent
30 mars 2016	17H00-19H45	CASE de l'Abondance	23 personnes
<b>Thèmes abordés lors des échanges entre le public, les élus et intervenants</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Les projets spécifiques aux secteurs de l'Abondance et d'Olympe</li> <li>-La révision du Plan de Prévention des Risques et son impact sur l'Abondance et l'Olympe</li> <li>-La communication au public du compte-rendu de la réunion publique</li> <li>-La communication entre la commune et la population sur les projets</li> <li>-Les déclassements de terrains agricoles</li> <li>-Le projet Takamaka d'EDF</li> <li>-La redynamisation du centre-ville de Saint-Benoît</li> <li>-Les 8 hectares d'extensions urbaines dans les bourgs ruraux</li> </ul>			

Date	Heure	Lieu	Public présent
31 mars 2016	17H00-20H00	Salle des Mariages – Mairie annexe de Sainte-Anne	Environ 80 personnes
<b>Thèmes abordés lors des échanges entre le public, les élus et intervenants</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Un projet de ferme pédagogique à Cambourg</li> <li>-La situation du chemin Deroland</li> <li>-Le projet de rond-point du chemin du Cap</li> <li>-Les 8 hectares d'extensions urbaines sur les bourgs ruraux</li> <li>-Le financement des projets du PLU</li> <li>-Le développement de Sainte-Anne, notamment le problème d'eau potable dans les Hauts</li> <li>-Le développement des Hauts de Cambourg</li> <li>-L'endiguement de la ravine du Petit-Saint-Pierre</li> <li>-La situation du chemin Pêche</li> <li>-La signification du zonage : U, AU, A, N...</li> <li>-La sécurisation du chemin du Cap au niveau de l'école</li> <li>-La révision du Plan de Prévention des Risques</li> <li>-La construction des hangars pour les agriculteurs</li> <li>-Les contrôles de fosses septiques</li> </ul>			

Ces réunions publiques ont permis aux habitants de comprendre les grands enjeux du territoire, les projets forts de la Ville mais aussi, le contexte législatif et réglementaire qui s'impose à une telle procédure.

### ❖ Recueil des avis du public à l'occasion d'une exposition

Les réunions publiques organisées en 2016 ont aussi été l'occasion de présenter à la population les 7 panneaux d'information réalisés afin d'illustrer le projet. Ils ont pu en prendre connaissance et ainsi, s'approprier les éléments de diagnostic et d'aménagement avant le début des réunions.

De la même manière, un panneau de concertation « le PLU mode d'emploi » a été mis en place aux accueils de l'Hôtel de ville et du service urbanisme depuis le début d'année 2015.

### ❖ Insertion dans les journaux locaux de communiqués de presse et diffusions d'informations dans « Saint-Benoît Magazine » et sur le site Internet de la Ville ([www.saint-benoit.re](http://www.saint-benoit.re)),

Depuis 2011, les temps forts de la procédure de révision générale du PLU ont fait l'objet d'insertions dans les 2 journaux locaux que sont le JIR et le Quotidien :

- Parution de la délibération prescrivant la mise en révision du PLU dans l'édition du 09/01/2012,
- Parution de la délibération complémentaire de 2014 dans l'édition du 01/08/2014,
- Parution d'un avis informant de la mise en place des cahiers de suggestions dans l'édition du 11/09/2014,
- Parution de l'avis invitant aux réunions publiques dans l'édition du 21/03/2016.

Le « Saint-Benoît Magazine » a également relayé des informations relatives au lancement de la procédure dans ses éditions n°37-38 de février/mai 2015 et n°42-43 de juin/juillet/août 2016.

De la même manière, le site Internet de la Ville dispose d'un onglet « révision générale du PLU » depuis le 22 janvier 2015, lequel a été alimenté tout au long de la procédure.

### ***Bilan de la concertation :***

En conclusion, les modalités de la concertation définies dans la délibération du 28 novembre 2011 ont été mises en œuvre. En outre, au-delà de ces modalités, des courriers ont été envoyés suite à chaque demande de déclassement, afin d'informer les demandeurs du lancement de la procédure. Ils recevront un nouveau courrier afin d'être conviés à l'enquête publique.

Cette concertation a permis aux administrés, aux citoyens, aux propriétaires d'échanger avec les services et les élus, de comprendre les enjeux de Saint-Benoît et le projet politique de la commune. Ainsi, les échanges survenus avec la population concernant le développement du centre-ville et du littoral ont été repris dans les nouvelles orientations du PADD.

Une concertation parallèle a aussi été menée avec les partenaires de la charte agricole et les personnes publiques associées à travers plusieurs réunions de travail tout au long des études : le 09 juillet 2015, en août 2015, les 06, 11 et 27 octobre 2016, le 11 juillet 2017. Des remarques écrites des services de l'Etat ont aussi été reçues et intégrées dans la réalisation des différentes pièces du PLU.



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

**ARRET DE PROJET**

*ANNEXE n°2 – NOTE DE SYNTHÈSE*

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2017

92

1

## **1. Rappel de la procédure engagée :**

Par **délibération n°138-11-2011 du 28 novembre 2011**, la commune de Saint-Benoit a prescrit la mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2006. Cette délibération a été complétée par la **délibération n°050-06-2014 en date du 24 juin 2014** qui précise les objectifs de la Ville au regard des domaines cités par l'article L. 123-1-3 du code de l'Urbanisme. Le Porter à Connaissance de l'Etat a été reçu en décembre 2013 et octobre 2014.

Suite à un appel à candidatures, les prestataires suivants ont été retenus afin de seconder la Ville dans la réalisation de cette procédure : M. BAFFERT Philippe en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), le groupement G2C Territoires et AUH Ingénierie en tant que bureau d'études principal et le groupement CYATHEA et ECOMED-OI en tant que bureaux d'études chargés de l'évaluation environnementale du PLU.

Après une **réunion de cadrage qui s'est déroulée le 03 septembre 2014**, une journée de travail a été organisée le 27 octobre 2017 en présence du Maire, des élus, des bureaux d'études et des services. Elle a permis de présenter aux élus les grands enjeux de la révision générale du PLU et de poser les grandes lignes de réflexion à venir.

La phase de réalisation du diagnostic du territoire couplée à la réalisation de l'état initial de l'environnement a ensuite été engagée. Ils ont permis de dégager les enjeux suivants du territoire :

- *Enjeu sociodémographique* : Une Ville qui répond aux besoins de tous en termes de logements, tout en mettant l'accent sur le logement intermédiaire et en relançant le processus de parcours résidentiel.
- *Enjeu urbain* : Une Ville mieux structurée qui assume sa fonction de structuration du bassin de vie au centre duquel elle se situe.
- *Enjeu économique* : Une Ville économiquement et touristiquement attractive.
- *Enjeu déplacements* : Une Ville carrefour.
- *Enjeu paysager* : Une Ville au grand potentiel paysager à découvrir et à préserver.
  
- *Enjeu biodiversité et milieu naturel* : Conforter et mettre en valeur le potentiel naturel du territoire.
- *Enjeu eau* : Préserver la ressource en eau.
- *Enjeu lutte contre le changement climatique* : Promouvoir l'économie d'énergie.

**Diagnostic et enjeux ont été présentés aux élus le 18 décembre 2014.** Suite à cela, des **ateliers de travail** réunissant les élus, les services et les bureaux d'études ont été **organisés les 27, 28 et 29 janvier 2015** sur les thèmes suivants : analyse sociodémographique et économique, tissu urbain, paysage, environnement et cadre de vie, afin de faire émerger les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Réalisée suite à ce travail, une **première ébauche du PADD a été présentée au Maire et aux élus le 04 juin 2015.**

Afin de produire un projet de PLU partagé, les personnes publiques associées et les partenaires de la Charte Agricole de Saint-Benoit ont été conviés à une **première réunion technique le 09 juillet 2015**. Certains partenaires (DEAL, Région, Parc National...) ont annoncé qu'ils enverraient leurs observations par courrier.

Au mois d'août 2015, afin de compléter le diagnostic suite aux remarques de certains partenaires, le service a rencontré des partenaires agricoles (Chambre d'Agriculture, SAFER, Syndicat du Sucre) afin de prendre note de leurs observations et de récupérer un certain nombre de données. **Les remarques écrites des personnes publiques associées ont été reçues en septembre et octobre 2015.**

Par la **délibération n°001/03/2016 en date du 03/03/16**, le Conseil Municipal a débattu des orientations suivantes du PADD, lesquelles étaient transversales :

- 1. Saint-Benoit : capitale agréable à vivre conciliant qualité de vie et développement
- 2. Saint-Benoit : capitale entre tradition et modernité valorisant ses multiples atouts
- 3. Saint-Benoit : capitale « Nature » de l'Est

Suite à cela, des réunions publiques de concertation ont été programmées afin de présenter le document à la population en présence de l'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et du bureau d'études. Ces **réunions publiques**, doublées d'une exposition de panneaux de concertation, se sont tenues **les 29, 30 et 31 mars 2016** à la Médiathèque Antoine Roussin, au CASE de l'Abondance et à la mairie annexe de Sainte-Anne.

A partir du 03 novembre 2016, afin de répondre aux observations de la population obtenues lors des réunions publiques et de mieux traduire la volonté forte des élus qui est de faire de Saint-Benoît la Capitale de l'Est en mettant l'accent sur le centre-ville et son front de mer, le PADD a été revu, plus sur la forme que le fond. En parallèle, afin que le PLU traite avec précision le secteur du centre-ville, une étude complémentaire a été menée, aboutissant le 12 décembre 2016, à la présentation au Maire d'un schéma d'aménagement du front de mer.

Entrepris en novembre 2015, le travail relatif au zonage, au règlement et aux OAP s'est poursuivi jusqu'en 2017 :

- **Avril à septembre 2016** : travail avec le service affaires agricoles sur les zonages A et N, la reconquête des friches situées dans les Hauts, l'identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination via des visites de terrains, l'intégration des trames vertes et bleues dans le zonage du PLU en lien avec le bureau d'études CYATHEA.
- **Entre avril et juillet 2016** : réunions de travail avec les élus au sujet des extensions urbaines en zone préférentielle d'urbanisation et dans les territoires ruraux habités identifiés au SAR de 2011.
- Présentation d'un pré-zonage aux personnes publiques associées DEAL, DAAF et Région **les 06, 11 et 27 octobre 2016, ainsi que le 03 novembre 2016.**
- Rencontre avec la DAAF en vue de préparer le dossier CDPENAF **le 15 mars 2017.**
- **27 mars 2017** : Réception des servitudes d'utilité publique à annexer envoyées par la DEAL.
- **Mars à mai 2017** : Réalisation de fiches pour chaque secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), avec visites de terrains auprès des porteurs de projets agrotouristiques et touristiques.
- Présentation du zonage modifié aux personnes publiques associées **le 11 juillet 2017.**
- **Entre juillet et octobre 2017** : reprise du dossier suite aux remarques des personnes publiques associées, sécurisation des STECAL via la création de plans de masses et d'OAP sur le conseil de l'AMO, simplification du règlement, reprise du zonage en fonction des orientations améliorées du PADD, localisation des éléments bâtis et végétaux à préserver, localisation des emplacements réservés, création de fiches d'immeubles pour les maisons créoles de Sainte-Anne à préserver...
- **02 octobre 2017** : approbation des Plans de Prévention des Risques (multirisques et littoral), lesquels ont été annexés au PLU de 2006 par l'arrêté municipal du 24 octobre 2017 et sont annexés au présent projet de PLU.

Réécrites de façon plus claires et mettant l'accent sur l'objectif « Saint-Benoît : la capitale de l'Est », les orientations du PADD ont été de nouveau débattues au Conseil Municipal du 10 octobre 2017.

Suite à l'ensemble de ces phases, l'élaboration du dossier de Plan Local d'Urbanisme est maintenant terminée. Le projet de PLU ainsi constitué peut être arrêté par délibération du Conseil Municipal, le bilan de la concertation étant conjointement présenté pour approbation.

Une fois arrêté, le projet de PLU sera soumis pour avis aux personnes publiques associées pendant un délai légal de 3 mois, puis fera l'objet d'une enquête publique pendant 1 mois. Enfin, il sera soumis à approbation par le Conseil Municipal.

## **2. Objectifs et choix proposés :**

Les délibérations du 28 novembre 2011 et du 24 juin 2014 ont définis comme objectifs principaux d'aménagement et d'urbanisme pour la commune de Saint-Benoît :

- **En matière d'habitat :**
  - franchir la barre des 45 000 habitants d'ici l'année 2030,
  - répondre aux besoins de logements nouveaux en transformant les friches urbaines en logements,
  - diversifier l'offre pour une meilleure mixité sociale, en insistant sur les logements intermédiaires
  - Répondre aux exigences du SAR de 2011 en construisant plus de 7000 logements d'ici 2030...
- **En matière de transports et déplacements :**
  - restructurer le plan de circulation rive droite et centre-ville,
  - créer un boulevard urbain allant de l'échangeur de Beaulieu au rond-point des Plaines...
- **En matière de développement des communications numériques :**
  - mettre en place des bornes « Wifi » dans les espaces publics
- **En matière d'équipement commercial :**
  - transformer les friches urbaines en zones d'activités commerciales,
  - réaliser la zone d'activités de Beaulieu...
- **En matière de développement économique et des loisirs :**
  - créer un bassin d'eau de mer, des promenades sur les berges, aménager le sentier littoral,

- réaliser une zone de loisirs sur Sainte-Anne, les Orangers
- permettre l'expansion de l'agro-tourisme et des écolodges sur le territoire...
- **En matière d'équipements publics :**
  - poursuivre les projets de rénovation urbaine (NPRU...),
  - construire une unité de potabilisation de l'eau,
  - construire 3 nouvelles écoles et des structures de proximité dans les bourgs...

Les perspectives démographiques et l'évaluation des besoins en logements, déterminées dans le cadre des études préalables à la révision du PLU, ont permis de confirmer les intuitions pressenties par les élus lors de la prescription de la procédure, avec un besoin impliquant une production massive de logements sur le territoire (580 à 600 logements par an, contre environ 385 sur la période récente).

Cette progression très forte du nombre de constructions à réaliser dans les années à venir répond à plusieurs impératifs :

- Prendre comme référence les tendances connues sur la commune durant la période récente, de manière à baser les perspectives sur des valeurs cohérentes au regard de l'évolution démographique connue ces dernières années. Entre 2008 et 2014, la commune a bénéficié d'une croissance importante, avec un taux légèrement supérieur à 1,85% par an. La valeur a été arrondie à 2% pour la croissance attendue dans les années suivant l'approbation du PLU, ce qui reste cohérent avec la tendance observée rétrospectivement. Une telle évolution conduira la commune à compter près de 51 500 habitants à l'horizon 2030.
- Conforter le statut de Saint-Benoit, Capitale de l'Est, en renforçant le poids démographique de la ville. Cette motivation assumée vise notamment à placer la commune en situation d'étendre sa dotation en équipements publics structurants, afin d'enrichir la palette des services et activités ludiques et sportives proposées à la population. La démarche invite également à envisager la ville au-delà des limites communales et à considérer son inscription dans l'espace à différentes échelles. Le choix de la commune vise ainsi à assurer le maintien des équilibres à l'échelle supra-communale, dans un contexte de croissance forte anticipée à l'échelle de l'ensemble de l'île de la Réunion ainsi qu'à celle de la CIREST.
- Prendre pleinement en compte les besoins en logement de la population actuelle de Saint Benoît. L'étude des besoins en logements sur le territoire de la commune de Saint Benoît à l'horizon 2025, réalisée fin 2014 dans le prolongement d'une commande passée par la DEAL, a ainsi mis en évidence un phénomène massif de consommation de logements à population constante. Sur la période 2006-2011, la moitié de la production de logements a été absorbée pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la hausse de la vacance. Sur la période 2018-2030, bien que la commune anticipe une réduction de ce phénomène, il est cependant estimé que plus du tiers de la production répondra aux besoins de la population actuelle de Saint-Benoît, soit environ 2700 logements.
- Développer une offre en logements suffisante, diversifiée et de qualité, à même de répondre aux demandes s'exprimant tout au long du parcours résidentiel des ménages, s'agissant tant des formes d'habitat, des statuts d'occupation ou des secteurs géographiques des biens proposés. Les programmes d'ensemble de grande ampleur susceptibles d'être réalisés, en renouvellement, en densification et en extension des espaces bâtis atteindront une dimension suffisante pour garantir une offre complète, du studio aux 5 pièces et plus. Cette diversité pourra être proposée au sein des différents sites de projet, évitant ainsi toute forme de spécialisation ou de ségrégation, préjudiciable en termes de cohésion sociale.
- Améliorer la qualité de vie de nombreux actifs travaillant sur la commune mais n'y résidant pas, en leur proposant une offre en logement adaptée sur le territoire de Saint-Benoît, avec une réduction de la durée affectée quotidiennement aux trajets domicile-travail. En rapprochant lieu d'emploi et lieu de résidence, la commune contribue également à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports, et participe ainsi activement à la lutte contre le réchauffement climatique global.

Répondre à ce besoin tout en appliquant les principes issus des lois Grenelle 2 et ALUR, en faveur de la modération de la consommation de l'espace, a impliqué de faire du renouvellement urbain et de la densification des espaces bâtis les principaux leviers afin de produire des logements dans les années à venir, avec plusieurs orientations induites :

- La lutte contre la vacance. L'objectif est de ramener la part des logements vacants sous la barre des 7% du parc total,

- Le renouvellement urbain du cœur de ville de Saint-Benoit, encadré notamment via des orientations d'aménagement et de programmation et un zonage spécifique,
- La mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, avec un potentiel estimé à environ 85 hectares disponibles au sein d'espaces urbanisés à dominante résidentielle. Ce potentiel permet d'envisager à lui seul l'accueil de presque 4200 logements,
- La maîtrise des extensions urbaines, dans le respect des dispositions fixées par le SAR, en termes d'armature urbaine, de surfaces et de densité.

La formulation de l'ensemble du projet vise à donner à la commune les moyens de créer les capacités d'accueil nécessaires afin de faire face à la forte croissance démographique anticipée pour les années à venir. Elle vise également à satisfaire les besoins en termes d'emplois, de services, de loisirs, de commerces et d'équipements induits par l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. Enfin, elle vise à concilier le développement urbain induit et la valorisation des ressources naturelles et agricoles avec la préservation des espaces naturels littoraux et des milieux remarquables, supports de l'attractivité touristique du territoire.

### **3. Contenu du dossier de PLU :**

Le dossier d'arrêt du projet annexé au présent projet de délibération comprend les documents suivants :

- ***Un rapport de présentation,***
- ***Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),***
- ***Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*** sur les secteurs où des projets urbains ou agrotouristiques et touristiques sont connus et précisant les conditions de leur aménagement,
- ***Un règlement,***
- ***Les documents graphiques du règlement*** qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles,
- ***Des annexes*** (documents sanitaires, servitudes, emplacements réservés...).

#### ***3.1 Le rapport de présentation***

Le dossier contient un rapport de présentation dont le contenu est défini par les dispositions du code de l'Urbanisme. Il contient le diagnostic du territoire, explique les choix retenus et contient aussi un résumé non technique imposé par la loi. Il contient également une évaluation environnementale permettant d'apprécier l'impact des choix d'aménagements retenus dans le PLU sur l'environnement du territoire communal.

#### ***3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***

Les plans locaux d'urbanisme doivent comprendre un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'année (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un élément essentiel du PLU : le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses orientations. Si la commune souhaite revoir les orientations du PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU.

Tous les neuf ans, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application de son PLU, au regard notamment des objectifs qui avaient été définis dans le PADD et le rapport de présentation et des objectifs généraux d'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages définis par le code de l'urbanisme (article L. 101-2).

Afin de répondre au mieux aux objectifs et enjeux de la Ville, le PADD décline en 5 axes territorialisés :

- **1. L'orientation générale pour la commune : SAINT-BENOIT, LA CAPITALE DE L'EST**

1.1 La redynamisation du centre-ville et l'aménagement de son front de mer

- Pôle d'animation diurne et nocturne sur le front de mer, site de l'ancienne gare,
- Opérations nouvelles (commerces + logements neufs) sur les parcelles en friche,
- Valorisation de la rivière des Marsouins
- Réflexion sur le positionnement d'un pôle d'échanges au plus près des commerces,
- Favoriser les circulations douces (piétons, vélos...)...

1.2 La qualité de vie et l'offre d'habitat pour tous

- Accueillir plus de 10 000 habitants et dépasser les 50 000 habitants d'ici 2030,
- Tendre vers la construction de 7000 logements supplémentaires en renforçant l'accès à la propriété et en répondant aux besoins divers,
- Répondre au besoin social en maintenant l'exigence de qualité des logements,
- Construire en priorité dans les espaces urbanisés, puis en extensions d'urbanisation.

1.3 Le développement accru des activités économiques, commerciales et du numérique

- Redynamiser le centre-ville et poursuivre le développement de la zone commerciale de Beaulieu en veillant à sa complémentarité avec les commerces du centre-ville,
- Ouvrir des ZA à Saint-Benoit (60 ha) et à Sainte-Anne (5 ha)...
- Augmenter l'offre agrotouristique et touristique,
- Poursuivre le développement de la desserte numérique sur tout le territoire...

1.4 Les déplacements facilités sur tout le territoire

- Se doter d'un plan de déplacements communal en coordination avec les partenaires,
- Prendre une part active à la conception des projets structurants : confortement RN2 et son aménagement en boulevard urbain, RRTG, réorganisation de la desserte du centre-ville...,
- Lancer une réflexion, en lien avec la CIREST et la Région, sur le positionnement d'un pôle d'échanges majeur en centre-ville au plus près des commerces et à Sainte-Anne,
- Proposer une desserte des principaux pôles d'attraction du centre-ville par des navettes...

1.5 Les paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique

- Faire connaître les sites d'exception de Saint-Benoît en favorisant l'implantation d'activités vertes, sportives et de découverte respectueuses de l'environnement et des paysages,
- Aménager le bassin Mangue, Bethléem, Ilet Coco en hauts lieux touristiques durables dans le respect des contraintes liées aux risques naturels,
- Valoriser les sites de la Rivière des Roches et du Butor dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral et permettre la création de bassins de baignade,
- Protéger les grands panoramas...

- **2. L'orientation pour le centre-ville et sa périphérie : LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST**

2.1 Le centre-ville historique et son front de mer (cf. orientation 1.1)

2.2 Le centre-ville élargi : rive droite, Beaufonds et Bras Fusil

- NPRU des quartiers de Labourdonnais et Beaufonds,
- Equipements structurants sur Bras-Fusil, zone Isis,
- Favoriser les déplacements à pied et en vélo en lien avec le centre-ville et le front de mer par un franchissement de la rivière des Marsouins...

2.3. Le développement urbain du centre-ville et de sa périphérie

- Investir les principales friches et terrains nus,
- Au centre-ville : densité d'environ 50 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
- Dans les bourgs périphériques du centre-ville : densité d'environ 30 logements à l'hectare,
- Des extensions urbaines mesurées : 24 hectares jusqu'en 2020, puis 36 jusqu'en 2030,
- Des zones à urbaniser pour accueillir entre autres des équipements d'envergure...

- **3. L'orientation pour Sainte-Anne : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE**
  - Préservation des maisons créoles de Sainte-Anne, de Saint-François à Petit Saint-Pierre,
  - Développement progressif, de façon moins dense qu'en centre-ville (30 lots à l'hectare),
  - Extensions urbaines (4 ha environ jusqu'en 2020, puis 6 ha environ jusqu'en 2030),
  - Nouvelle zone économique de 5 ha,
  - Renforcement du niveau d'équipements, meilleure desserte en réseaux, implantation d'un pôle d'échanges en lien avec le réseau Car Jaune...
  
- **4. L'orientation pour les bourgs ruraux et les hameaux nouveaux : des lieux de vie, d'agrotourisme et de tourisme intégrés à l'environnement et aux paysages**
  - 4.1 Les bourgs ruraux
    - Urbanisation moindre qu'au centre-ville et à Sainte-Anne,
    - Réalisation des nouveaux logements principalement dans les espaces constructibles,
    - Des ouvertures à l'urbanisation limitées par le SAR (8 hectares environ),
    - L'offre en équipements publics renforcée...
  
  - 4.2 Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
    - Création encadrée d'hébergements agrotouristiques ou touristiques dans des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, de taille et de capacité d'accueil limités,
    - Accueil d'habitations nouvelles dans les mêmes conditions,
    - Projets touristiques d'envergure : reconstruction du refuge du Piton des Neiges, golf dans les hauts de Cambourg...
  
- **5. L'orientation pour les espaces agricoles et naturels : les richesses du territoire mises en valeur, restaurées et protégées**
  - 5.1 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
    - Conformément au SAR, le PLU fixe un objectif chiffré de 135 ha maximum de zones agricoles, naturelles et forestières pouvant être ouverts à l'urbanisation,
    - Respect des densités d'habitat prévues par le SAR (50 logements/ha sur le pôle principal de Saint-Benoit, 30 logements/ha sur la ville-relais de Sainte-Anne, 10 logements/ha dans les territoires ruraux habités).
  
  - 5.2 Les espaces agricoles
    - Maintien de l'activité cannière, des cultures diversifiées, de l'élevage et de la pêche,
    - Constructions liées à l'activité agricole autorisées ; valorisation des productions agricoles et artisanales en permettant la mise en place de lieux de vente en ville et dans les bourgs,
    - Développement d'espaces de carrières et d'activités liées...
  
  - 5.3 Les espaces naturels et forestiers
    - Saint-Benoit, « capitale nature » de l'Est : aménagement des sites d'eaux vives incontournables tels qu'Ilet Coco, Bethléem, Takamaka...
    - Identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques verts et bleus.
    - Continuités écologiques en maintenant ou en créant des haies, des alignements d'arbres dans les opérations immobilières...
    - Corridors bleus et qualité de la ressource en eau (construction d'une unité de potabilisation de l'eau à l'Abondance...).

### **3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prévues par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme, définissent des orientations relatives à l'aménagement des quartiers. Le choix de la Ville a été d'en proposer sur des secteurs où des projets urbains, agrotouristiques ou touristiques sont connus et amenés à voir le jour.

Les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « *compatibles* » avec ces orientations.

Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini par l'OAP.

Le PLU de Saint-Benoît compte un total de 38 OAP. Elles portent sur les secteurs suivants :

- En zones U et AU : 9 OAP (sur 9 secteurs)

N°	Secteur	Zonage des terrains concernés par l'OAP	Destination
01	Beauvallon	AUe4 + AU2	Zone d'activité (production)
02	Beaulieu	AUe	Zone d'activité (commerces, services, production)
03	Front de mer /rive gauche de Saint-Benoît	Nfm + Up1	Zone d'animation diurne et nocturne : loisirs, sports, restauration, en lien avec le sentier littoral, les berges...
04	Bras-Canot	AUm1	Zone d'habitat
05	Saint-François/Le Cap	AU2 + Um2	Zone d'habitat
06	Le Cap/hauts	AUm1	Zone d'habitat
07	Chemin Morange	AUm2	Projet de résidences personnes âgées
08	Petit-Saint-Pierre	AUe + AUm1	Zone d'activité (production)
09	Les Orangers	AU + Utcs + AUtcs	Zone touristique et circuit automobile

- En zones A et N : 29 OAP (sur 38 secteurs)
  - ▶ une OAP sur le STECAL Ntc créé par la révision allégée du PLU en 2016 (secteur Grand Etang),
  - ▶ une OAP sur chaque secteur de taille et de capacité d'accueil limités créés par le PLU révisé.

### 3.4 Le zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Le plan de zonage tient compte de la structure de la commune, de ses caractéristiques, des projets et des objectifs d'évolution fixés par le PADD, tout en permettant une maîtrise de l'urbanisation (zones AU et AU2).

La stratégie générale du zonage témoigne de l'attention apportée à la satisfaction des orientations suivantes :

- Redynamiser le centre-ville et faire du front de mer un lieu d'animation diurne et nocturne,
- Renforcer la position de ville-relais de Sainte-Anne,
- Impulser le renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Benoît en prenant appui sur des sites stratégiques de mutation et de densification,
- Limiter l'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage,
- Maitriser la densification des tissus mixtes à dominante résidentielle, en maintenant la densité du couvert végétal,
- Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et mettre à disposition des terrains aménagés au sein de nouvelles zones d'activités, en vue de stimuler le développement économique local,
- Protéger l'activité agricole,
- Développer l'agrotourisme et le tourisme de manière encadrée et respectueuse de l'environnement et du paysage,
- Encadrer l'exploitation et la valorisation des ressources minières et naturelles, dans un souci de préservation de l'environnement,
- Protéger les coupures d'urbanisation, les corridors écologiques, les paysages et les milieux naturels remarquables.

Au total 35 zonages distincts ont été définis pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes règlementaires.

Zone urbaine (U)	Zone à urbaniser (AU)
<b>2 secteurs de centralités sur Saint-Benoît et Sainte-Anne :</b>	<b>1 zone d'urbanisation différée</b>
Ua : secteur du centre-ville historique, rive gauche de la rivière des Marsouins.	AU2
Uap : secteurs présentant un cachet patrimonial créole sur Sainte-Anne	
<b>3 secteurs de projets au centre-ville de Saint-Benoît :</b>	
Up1 : secteur de projet lié au front de mer	
Up2 : secteur de projet sur la rive gauche de la rivière des Marsouins.	
Up3 : secteurs de projets sur la rive droite de la rivière des Marsouins.	

<b>3 secteurs mixtes (habitat individuel et groupé) :</b>	<b>3 secteurs mixtes :</b>
<b>Um</b> : secteurs mixtes du centre-ville élargi, de Beaufonds et de Bras-Fusil.	<b>AUm</b>
<b>Um1</b> : secteurs mixtes en périphérie du centre-ville (Rivière des Roches, Bourbier-Beaulieu, Bras-Canot) et ZAC entrée de ville de Sainte-Anne.	<b>AUm1</b>
<b>Um2</b> : secteurs mixtes de Sainte-Anne et des bourgs ruraux.	<b>AUm2</b>
<b>1 secteur du front de mer :</b>	
<b>Ufm</b> : secteurs de la frange littorale de Rivière des Roches à Sainte-Anne.	
<b>2 secteurs à vocation d'activités touristiques et de loisirs :</b>	<b>2 secteurs à vocation d'activités touristiques et de loisirs :</b>
<b>Ut</b> : secteurs destinés à l'accueil d'hébergements touristiques.	<b>AUt</b>
<b>Utcs</b> : secteur destiné à l'accueil d'un circuit automobile.	<b>AUtcs</b>
<b>4 secteurs à vocation d'activités économiques :</b>	<b>2 secteurs à vocation d'activités économiques :</b>
<b>Ue</b> : secteur d'activités économiques.	<b>AUe</b>
<b>Uei</b> : secteurs d'activités industrielles.	<b>AUe4</b>
<b>Ued</b> : secteur de la distillerie Rivière du Mât, à Beaufonds.	
<b>Ues</b> : secteur de la station d'épuration, à Sainte-Anne.	
<b>14 zonages U</b>	<b>8 zonages AU</b>

<b>Zone agricole (A)</b>	<b>Zone naturelle (N)</b>
<b>1 zone agricole :</b>	<b>1 zone naturelle :</b>
<b>A</b>	<b>N</b>
<b>1 secteur agricole cultivé strictement protégé :</b>	<b>1 secteur de projet lié au front de mer :</b>
<b>A1</b>	<b>Nfm</b>
<b>1 secteur de reconquête agricole dans les Hauts :</b>	<b>1 secteur correspondant aux cimetières :</b>
<b>Arec</b>	<b>Nci</b>
<b>1 secteur agricole situé en coupures d'urbanisation :</b>	<b>1 STECAL constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement en zone naturelle, destiné à accueillir des activités sportives, de loisirs et de l'hébergement touristique</b>
<b>Acu</b>	<b>Nt</b>
<b>1 secteur d'exploitation de carrières en zone agricole :</b>	<b>1 STECAL constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement en zone naturelle, destiné à la création de parcs résidentiels de loisirs pour l'accueil de petites structures d'hébergement touristique de type cabanes arboricoles entièrement démontables</b>
<b>Aca</b>	<b>Ntc</b>
<b>1 secteur agricole rural habité destiné à accueillir des habitations en nombre limité :</b>	
<b>Arh</b>	
<b>1 secteur agrotouristique en zone agricole destiné à accueillir des activités agrotouristiques (y compris de l'hébergement) complémentaires à une exploitation agricole existante et visant à valoriser les produits issus de cette exploitation :</b>	
<b>At1</b>	
<b>1 secteur touristique en zone agricole destinés à accueillir de l'hébergement touristique non lié à une exploitation agricole existante :</b>	
<b>At2</b>	
<b>8 zonages A</b>	<b>5 zonages N</b>

**Point sur les STECAL :** Le zonage du PLU révisé compte un total de **68** STECAL

**STECAL créés en 2006 et 2016 : 40**

- ▶ **28 Nba** (habitat en zone agricole) :
  - 19 zonés Arh (sans extension)
  - 7 zonés Arh étendus par le PLU 2018 = considérés comme nouveaux STECAL
  - 2 zonés Um2
  
- ▶ **15 Nto** (projets touristiques en zone agricole ou naturelle) :
  - 7 zonés At2 (sans extension)
  - 3 zonés Nt (sans extension)
  - 2 zonés At2 étendus par le PLU 2018 = considérés comme nouveaux STECAL
  - 1 zoné Arh étendu par le PLU 2018 = considéré comme nouveau STECAL
  - 2 supprimés = retour en zones A ou en N

S'agissant des secteurs Nto, il convient de préciser que ceux reclassés en zones A ou N sont ceux qui n'ont pas été valorisés depuis 2006 et sur lesquels aucun projet touristique n'était porté jusqu'à ce jour.

- ▶ **1 Ntc** (projet touristique - cabanes dans les arbres), créé par révision allégée du PLU en 2016.

**STECAL créés par le PLU révisé : 28**

- ▶ **22 Arh** (incluant les 7 Nba étendus)
- ▶ **10 At1**
- ▶ **5 At2** (incluant les 3 Nto étendus)
- ▶ **1 Nt**

**22 STECAL à vocation d'habitat (Arh) d'une surface totale de 17,2 ha ont été créés par le PLU révisé :**

N° au document graphique	Localisation	Nombre de STECAL créés	Superficie (ha)
1	Furcy Pitou	1	0,5
2-4	Cratère	3	2,6
5	Chemin Sévère	1	0,5
6,7	Batardeau	2	2,6
8,9	Chemin de Ceinture	2	2,5
10-13	Chemin Pêche	4	1,0
14,15	Chemin Lamandière	2	1,5
16-19	Chemin Deroland	4	4,0
20-22	Cambourg	3	2,0

**10 STECAL à vocation agrotouristiques (At1) d'une surface totale de 6,6 ha ont été créés par le PLU révisé :**

N° localisation plan	Superficie (ha)	Localisation	Projet
1	1,4	Les Orangers	Bungalows (Domaine de Bellerive)
2	0,4	Chemin Morange	Bungalows, salle d'exposition, table d'hôtes
3	1,0	Chemin du Cap	Bungalows, aires de pique-nique
4	0,5	Chemin ligne 540	Bungalows
5	0,5	Chemin Sévère	Bungalows (table d'hôte « Letch'Vanille »)
6	1,0	Cambourg	Pépinière, kiosques, bungalows, salle de réception
7	0,8	Abondance	Kiosque vente, bungalows, aire de camping
8	0,3	Chemin de Ceinture	Gîte de groupe (Camping Bois Joli Cœur)
9	0,6	Cambourg	Bungalows troglodytes, ferme auberge
10	0,1	Chemin Pêche	Bungalows

5 STECAL à vocation touristiques (At2) d'une surface totale de 3,9 ha ont été créés par le PLU révisé :

N° localisation plan	Superficie (ha)	Localisation	Projet
11	0,4	Furcy Pitou	Bungalows et restaurant
12	0,6	Grand Etang	Bungalows, camping à la ferme
13	0,4	Grand Etang	Bungalows
14	0,5	Chemin Blémir	Bungalows, espace bien être
15	0,4	Cambourg	Bungalows éco-lofts sur pilotis

1 STECAL à vocation touristiques (Nt) a été créé par le PLU révisé :

N° localisation plan	Projet	Superficie (ha)	Localisation
1	Eco Lodge « LE TAKAMAKA »	1,5	Bethléem, route de Takamaka

Avec 1074 ha, les zones urbaines toutes vocations confondues représentent 4,7% de la superficie communale. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat représentent 1002 ha (4,4% du territoire communal).

Il convient de préciser que dans un souci de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité a choisi d'ouvrir progressivement les terrains à bâtir et a défini des zones à urbaniser à long terme (AU2) tenant compte de l'insuffisance de la desserte par les réseaux.

Ces dernières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Le but est de planifier l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains en fonction des projets et des besoins de la commune.

Les zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 198 ha (0,9% de la surface cadastrée totale). Elles permettent, à terme, une évolution de l'ordre de 18% des surfaces bâties sur la commune à court et moyen terme.

Les zones naturelles et agricoles couvrent 94,5% de la superficie communale, soit 21 701 ha. Le PLU assure donc efficacement la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

Au final, l'évolution du PLU de 2006 au PLU de 2018 se traduit par une réduction globale des zones agricoles et naturelles d'environ 131 ha.

S'agissant du respect des enveloppes allouées par le SAR de 2011 pour les extensions urbaines nouvelles, le PLU de Saint-Benoît est globalement vertueux :

	Saint-Benoît	Sainte-Anne	Bourgs ruraux
<b>Enveloppe SAR 2011 (habitat)</b>	<b>60 ha</b>	<b>10 ha</b>	<b>8 ha</b>
<b>Consommation PLU 2018 (habitat)</b>	41,5	10,9	8,2
<b>Activité touristique</b>	16,9	--	--
<b>Total</b>	58,4	--	--
<b>Enveloppe SAR 2011(économie)</b>	<b>60 ha</b>	<b>5 ha</b>	<b>--</b>
<b>Consommation PLU 2018 (économie)</b>	49,5	3,9	

### 3.5 Le règlement

Le règlement, prévu par les articles L. 151-8 à L. 151-42 du code de l'urbanisme accompagne le plan de zonage. Il donne la vocation de chaque zone et fixe les règles précises applicables dans chacune d'elles.

Les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles.

Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

- Occupations et utilisations du sol interdites / soumises à conditions particulières
- Implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Stationnement, desserte des terrains par les réseaux...

Le règlement du PLU révisé a la particularité de mettre en place des règles différentes en fonction de la typologie des secteurs et des projets existants :

- Exemples : le secteur Up2 correspondant notamment au projet immobilier porté par le GHER et OCIDIM sur la rive gauche de la rivière des Marsouins limite la hauteur des constructions à R+7 contre R+3+c et R+4+c dans d'autres secteurs du centre-ville.
- Le secteur Uap destiné à protéger le cachet créole de Sainte-Anne, de Saint-François à Petit Saint-Pierre le long de la RN, limite la hauteur des constructions à R+1.

Contenant un total de 15 pages au lieu de 107 en 2006, le règlement du PLU révisé se distingue par son nombre d'annexes important, dont le but est notamment de répondre aux objectifs du PADD sur certains secteurs :

- Annexe n°1 : Fiches règlementaires des STECAL

Les STECAL At1 et At2 créés par le PLU révisé sont numérotés au document graphique et identifiés dans le rapport de présentation. Ils doivent respecter le règlement de leur zone + une fiche règlementaire contenant un plan de masse et une OAP.

Le but est ici de maîtriser leur insertion dans l'environnement et le paysage, afin d'en faire des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Chaque plan de masse a été réalisé suite à des visites de terrain et avec l'appui des porteurs de projets.

- Annexe n°2 : Liste des bâtiments admis à changer de destination

Conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le PLU répertorie sur son plan de zonage 61 bâtiments situés en zone A ou N admis à changer de destination. Seuls les bâtiments répertoriés ainsi peuvent changer de destination. La liste est jointe en annexe du règlement.

- Annexe n°3 : Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

▶ 3-A : Eléments bâtis et végétaux

Cette annexe répertorie 68 éléments bâtis ou végétaux à préserver, lesquels sont identifiés sur les plans de zonage. Dans l'annexe, ces éléments sont classés en plusieurs catégories :

- Vestiges du chemin de fer : 16 éléments
- Usines : 9 éléments
- Ouvrages d'art et monuments : 15 éléments
- Edifices culturels : 7 éléments
- Eléments végétaux : 16 éléments
- Structures végétales : 5 éléments

L'annexe contient aussi les prescriptions permettant leur conservation, restauration, mise en valeur...

► 3-B : Maisons créoles à Sainte-Anne

Afin de préserver le cachet créole de la ville-relais, le PLU identifie le long de la RN de St-François à Petit-Saint-Pierre dans cette annexe et sur le plan de zonage un total de 30 constructions de type créole faisant partie du patrimoine de Sainte-Anne. Toute construction, ouvrage ou travaux entrepris sur ces bâtiments repérés pour leur cachet créole à préserver devra respecter les prescriptions édictées dans les fiches d'immeubles jointes au présent règlement

- **Annexe n°4 : Liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) admises sous conditions par le PLU**
- **Annexe n°5 : Eléments d'architecture créole de Sainte-Anne (secteur Uap)**

Dans le secteur Uap (le long de la RN de Saint-François à Sainte-Anne), en dehors des bâtiments repérés cités ci-dessus, des éléments représentatifs du cachet créole répertoriés dans cette annexe doivent être incorporés aux constructions existantes en cas d'extension et intégré aux constructions nouvelles (varangue, lambrequins, toit à pentes ou toit terrasse...).

- **Annexe n°6 : Liste des espèces (arbres et arbustes indigènes à utiliser dans le cadre de plantations et d'aménagements paysagers en zones U, AU et en secteur Arec.**
- **Annexe n°7 : Liste des espèces (arbres et arbustes) invasives dont le recours est interdit en cas de plantations et d'aménagements paysagers.**
- **Annexe n°8 : Définition de l'emprise des voies et impasses**
- **Annexe n°9 : Aménagement des voies en impasses**
- **Annexe n°10 : Définition des dégagements de visibilité**
- **Annexe n°11 : Définition du vocabulaire architectural**
- **Annexe n°12 : Servitude de passage le long des rivières et ravines**
- **Annexe n°13 : Schéma de principe des profils de voiries**

### *3.6 Les annexes du PLU*

Le dossier de PLU contient diverses annexes parmi lesquelles :

- Plans de prévention des risques (multirisques + littoraux) approuvés le 02/10/2017,
- Documents sanitaires (schéma directeur eau potable...),
  - ↳ Le schéma directeur d'assainissement, non encore approuvé, sera annexé à l'approbation du PLU.
- Servitudes d'utilité publique (périmètres de protection des captages et forages, périmètres de protection des monuments historiques, cartes de bruits, sites classés, servitudes de transmissions radioélectriques...)
- Liste des emplacements réservés...

## **4. L'évaluation environnementale :**

La démarche mise en œuvre dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis l'identification **d'objectifs environnementaux** qui sont les suivants :

<b>ENJEU 1</b> <b>BIODIVERSITE ET MILIEU NATUREL</b> <b>Conforter et mettre en valeur le potentiel naturel du territoire</b>	1.a. Préserver les espèces et espaces patrimoniaux	- Maintenir et restaurer la continuité hydraulique des cours d'eau et leur fonctionnalité - Protéger les pépites de biodiversité du territoire et intégrer la trame verte au territoire - Concilier la fréquentation et la protection des sites dans le respect de l'environnement
	1.b. Planifier le développement en intégrant la biodiversité et le paysage	- Promouvoir la reconquête de la biodiversité dans les Hauts - Préserver les milieux naturels ordinaires et les aspects paysagers - Promouvoir la nature en ville
<b>ENJEU 2</b> <b>EAU</b> <b>Préserver la ressource en eau</b>	2.a. Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau	- Garantir une eau potable de qualité pour tous - Maitriser la gestion des eaux pluviales et usées
	2.b. Déchets	- Réduire les quantités de déchets à la source et maitriser la collecte

<b>ENJEU 3</b> <b>CADRE DE VIE, SANTE ET RISQUES</b> <b>Préserver le cadre de vie agréable de la population</b>	3.a. Limiter l'exposition de la population aux nuisances (ambiance sonore et qualité de l'air)	- Développer une offre de logement de qualité qui prenne en compte les principales sources de nuisances - Promouvoir la nature en ville
	3.b. Prendre en compte les risques naturels	- Suivre les mesures instaurées au plan de prévention des risques naturels
	3.c. Prendre en compte les risques technologiques	- Maintenir la spécialisation des zones d'activité - Adopter des dispositions techniques adaptées au niveau des risques - Limiter l'exposition aux champs électromagnétiques
	3.d. Préserver le patrimoine historique	- Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux (monuments historiques, ancien CFR)
<b>ENJEU 4</b> <b>LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE</b> <b>Promouvoir l'économie d'énergie</b>	4.a. Limiter voire réduire les émissions de GES	- Réduire les consommations énergétiques (bâtiments et autres infrastructures) - Limiter les déplacements voitures et encourager le recours aux transports en communs ou aux modes doux - Encourager le développement des énergies renouvelables.
<b>ENJEU 5</b> <b>PATRIMOINE AGRICOLE</b> <b>Soutenir l'activité agricole sur le territoire</b>	5.a. Assurer une stabilité voire une reconquête de la surface agricole mise en valeur	- Reconquérir les terres agricoles - Diversifier l'agriculture et l'adapter aux enjeux environnementaux - Préserver l'exploitabilité des secteurs identifiés au SDC et leur vocation initiale

Enjeu fort
Enjeu modéré
Enjeu faible

L'évaluation environnementale du projet de PLU est réalisée au regard des enjeux environnementaux établis précédemment. La Commune met l'accent sur la nécessaire préservation de son patrimoine naturel et des continuités écologiques. Il doit servir de support au développement économique et touristique de la commune.

Les aménagements associés à l'accueil touristique, nécessairement en lien avec les éléments structurants du patrimoine naturel, sont aussi susceptibles d'y porter atteinte ponctuellement (bassins de baignade, gîtes, port...). Leur intégration environnementale, affichée comme incontournable, sera un sujet sensible à prendre en compte lors de la mise en œuvre de ces projets.

L'extension urbaine affichée, malgré un effort notable de densification, touche inévitablement des espaces de nature, en évitant cependant les espaces patrimoniaux principaux situés dans les hauts. La consommation de terres agricoles, quant à elle, conduit à regagner, en compensation, des surfaces dans les hauts, où l'enjeu écologique est plus prégnant.

Les nouveaux aménagements urbains sont l'occasion de repenser la ville en y intégrant davantage de nature, permettant de maintenir voire de restaurer des fonctionnalités écologiques. Une attention particulière devra être portée sur l'intégration des nouvelles infrastructures routières sur cette composante.

La densification urbaine et l'extension de l'urbanisation aux abords immédiats des zones déjà urbanisées vont plutôt dans le sens d'une optimisation possible des réseaux de collecte et du traitement des eaux pluviales et usées. L'extension des réseaux doit évidemment précéder ou être concomitante de ces aménagements.

La densification peut cependant mettre en défaut les capacités d'infiltration des eaux de pluies par une trop forte imperméabilisation du sol. Une vigilance toute particulière doit être apportée quant au traitement des eaux potentiellement

polluées au droit des périmètres de protection de captage/forage. Le confortement voire les extensions des bourgs ruraux devront également faire l'objet d'un accompagnement sur la thématique de l'assainissement.

La protection des massifs forestiers joue ici en faveur de la protection de la ressource en eau sur le territoire.

Une production de logement importante est intégrée dans ce projet de territoire. Un objectif qualitatif est recherché, permettant de répondre à un certain nombre d'enjeux environnementaux lié au cadre de vie, l'exposition aux risques et nuisances notamment. L'intégration de la nature en ville, le maintien d'espaces de respiration, sera à concilier avec la densification également recherchée.

La préservation du patrimoine historique et architectural est également actée au travers de ce projet.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces et la construction de nouveaux bâtiments (logements et autres) dégagent de nouvelles opportunités d'intégrer des principes de qualité environnementale permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétique du territoire.

La place accrue des transports en commun et modes doux dans l'aménagement de la commune, en lien avec l'ensemble de la région Est, répond à un enjeu fort qu'est la lutte contre le changement climatique. La commune souhaite afficher un encouragement à la production locale d'énergie renouvelable au travers de son PADD.

Le projet entérine la volonté communale d'accompagner le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole sur Saint-Benoit. L'urbanisation de manière raisonnée et économe en termes de consommation d'espaces consomme cependant une bonne centaine d'hectares de terres agricoles, essentiellement dans les bas où la qualité agronomique des sols est bonne. En compensation, l'ouverture potentielle de nouveaux espaces à exploiter dans les hauts, sera conditionnée à l'exploitabilité de ces terrains et aux enjeux de biodiversité.