
NOTE : APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOÎT

Par délibération n°057-07-2019 du 23 juillet 2019, le conseil municipal de la commune de Saint-Benoît a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU.

Conformément à la procédure légale, le dossier de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, à la CDPENAF, à la CDNPS et à la MRAE.

Les personnes publiques associées et les commissions consultées ont eu 3 mois afin de formuler leurs avis sur le projet de PLU arrêté. De même, le projet de PLU a été analysé en CDPENAF le 23 octobre 2019 et en CDNPS le 24 octobre 2019.

Suite à ces consultations obligatoires, le projet de PLU a reçu les avis suivants :

- 5 avis favorables sous réserves : Etat, Région, CDPENAF, Parc National, CDNPS
- 1 avis favorable : Chambre des Métiers
- 1 avis simple de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- 1 avis défavorable de la CCIR

Par ailleurs, le projet de PLU a aussi fait l'objet de :

- 1 avis favorable sous réserve du Syndicat du Sucre, à titre consultatif,
- 1 avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture, parvenu hors délais.
- 1 avis favorable du Département, parvenu hors délais.

Enfin, conformément au code de l'urbanisme, à défaut de réponse des personnes publiques associées dans le délai de 3 mois après la transmission du projet de PLU, leurs avis sont réputés favorables.

Le projet de PLU a ainsi fait l'objet de 4 avis réputés favorables :

- CIREST,
- Conservatoire du Littoral,
- Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins,
- Ile de La Réunion Tourisme (qui n'est pas une personne publique associée, mais avait souhaité être consultée sur le dossier de PLU).

Suite à la réception des avis des personnes publiques associées, l'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2019. Elle a été menée par M. AUBER Jean-François, commissaire-enquêteur nommé par le Tribunal administratif de La Réunion.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, 10 permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues : 6 à l'Hôtel de Ville de Saint-Benoît et 4 à la mairie annexe de Sainte-Anne. Le commissaire-enquêteur a ainsi pu recevoir le public aux dates et heures indiquées dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique.

Les éléments du dossier de PLU arrêté ont été mis en ligne sur le site Internet de la Ville et étaient également consultables au service urbanisme de la mairie de Saint-Benoît, ainsi qu'à Sainte-Anne pendant la durée de l'enquête publique.

La population a également pu consulter, pendant la durée de l'enquête publique, l'ensemble des avis des personnes publiques associées émises sur le dossier de PLU arrêté.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20200206-DEL005022020-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020



Les registres d'enquête publique étaient aussi disponibles pendant la durée de la procédure afin que la population puisse y écrire leurs observations. Dans un objectif de transparence, un courrier d'information a été envoyé par voie postale aux 600 personnes ayant formulé une demande de déclassement ces dernières années, afin de les informer des dates de l'enquête publique.

A la fin de la procédure d'enquête publique, 176 observations ont été relevées dans les registres d'enquête publique : 113 sur les 2 registres de Saint-Benoit et 63 sur le registre de Sainte-Anne. A ce nombre se sont ajoutés 10 courriers adressés au commissaire-enquêteur et reçus pendant la durée de l'enquête publique. Ainsi, ce sont un total de 186 observations qui ont été examinées par le commissaire-enquêteur et le service PLU, afin qu'une réponse leur soit apportée dans le rapport du commissaire-enquêteur.

Le rapport a été transmis à la mairie de Saint-Benoit le 20 janvier 2020. Il comprend l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Saint-Benoît.

La procédure arrivant à son terme, le projet de PLU, modifié afin de prendre en compte les observations des personnes publiques associées (notamment celles des services de l'Etat et de la CDPENAF) ainsi que celles résultant de l'enquête publique, est soumis à l'approbation du conseil municipal.

Les principales modifications apportées au dossier de PLU arrêté avant son approbation résultent des avis de l'Etat et de la CDPENAF.

Il s'agit :

- de compléments (justifications, éléments supplémentaires) apportés aux annexes du PLU et au rapport de présentation,
- de modifications mineures apportées au texte du règlement,
- de modifications du zonage, dont les principales sont les suivantes :

- 1- La zone d'urbanisation différée de Le Conardel (2AUp) destinée à la création d'une zone économique de production est reclassée en zone agricole inconstructible (Ai) à la demande de la CDPENAF et de l'Etat. En effet, la CDPENAF souhaite que les terrains concernés restent en zonage agricole jusqu'à ce que la zone économique de Beauvallon soit aménagée. Une fois cela fait et une fois les études de faisabilité menées sur Le Conardel, une révision allégée du PLU sera possible afin d'ouvrir cet espace de 15,3 ha à l'urbanisation. Le zonage agricole inconstructible (Ai) choisi vise à empêcher toute constructible nouvelle sur le secteur, y compris les constructions agricoles, afin de ne pas obérer le développement futur de la zone économique.
- 2- Certains espaces à forte valeur écologique (site inscrit de la Rivière des Roches, bordure de la forêt du Cratère, chaîne du Piton Papangue, ZNIEFF des Orangers, ainsi qu'une partie de la coupure d'urbanisation des Orangers) passent d'un zonage naturel ou agricole simple (N ou A) à un zonage naturel protégé (Np) afin d'assurer une protection stricte de ces écosystèmes.
- 3- Sur les 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) proposés à but touristique dans le projet de PLU arrêté, 3 (situés en zone naturelle dans le PLU actuel) sont maintenus en STECAL. Les 2 autres, situés en zone agricole dans le PLU actuel et portés par des agriculteurs, pourront se réaliser directement au sein de la zone agricole puisqu'il s'agit de projets agrotouristiques.
- 4- La zone urbaine de la STEP (Ue) est élargie afin d'englober les bâtiments existants, qui se situaient jusqu'à lors en zone agricole.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20200206-DEL005022020-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020



- 5- La zone Ue de Petit Saint-Pierre est réduite afin de concilier développement économique et protection des coupures d'urbanisation.
- 6- Des zonages naturels spécifiques sont créés : Npnr (protection du cœur de Parc National) et Nerl (protection des espaces remarquables du littoral).
- 7- Les délimitations des coupures d'urbanisation sont revues, afin de correspondre davantage à celles du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) dans le respect du principe de compatibilité entre le PLU et le document de planification régional.

En annexe à cette note, se trouvent les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de Saint-Benoît. L'ensemble des pièces du dossier de PLU sont consultables auprès du service PLU.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20200206-DEL005022020-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT BENOÎT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LOCALISATION DE LA COMMUNE



SOMMAIRE

I- RAPPORT – ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

I- Généralités :

- 1) Présentation générale
- 2) Préambule
- 3) Objet de l'enquête
- 4) Composition du dossier
- 5) Nature et caractéristiques du projet

II- Organisation et déroulement de l'enquête

- 1) Désignation du commissaire enquêteur
- 2) Organisation des permanences
- 3) Contact préalable
- 4) Information effective du public
- 5) Climat de l'enquête
- 6) Organisation matérielle
- 7) Clôture et registre d'enquête
- 8) Notification du procès-verbal des observations
- 9) Relation comptable et analyse des observations



III- Conclusions motivées



RAPPORT

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Arrêté municipal n°1397/2019 du 29/10/2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20200206-DEL005022020-
DE
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020



I- Généralités

1) Présentation générale

La commune de Saint Benoît est située à l'Est de l'île de La Réunion, sur la côte dite « au vent ». D'une superficie de 22 962ha occupée par 37 974 habitants en 2015 (source INSEE 2019).

Le territoire de la commune de Saint Benoît est délimité :

- Au Nord par la Rivière des Roches et la commune de Bras Panon ;
- Au Sud par la Rivière de l'Est et la commune de Sainte Rose ;
- A l'Est par l'Océan Indien ;
- A l'Ouest, son territoire se prolonge jusqu'au centre de l'île en conséquence, cinq autres communes lui sont directement voisines : la Plaine des Palmistes, le Tampon, l'Entre-Deux, Cilaos et Salazie.

La commune occupe une place centrale sur la côte Est.

Elle est desservie :

- Du Nord au Sud par la RN2 reliant le Nord de l'île (Saint Denis) au Sud (Saint Pierre) via la côte Est.
- D'Est en Ouest par la RN3 reliant Saint Benoît à Saint Pierre via les Plaines et le Tampon.

2) Historique, nature et caractéristiques du projet de PLU

La présente enquête publique concerne le projet de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Benoît, prescrite le 28 novembre 2011.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 6 mai 2006. Trois révisions et quatorze modifications ont depuis été appliquées.

La commune estime nécessaire de procéder à la révision générale du PLU afin de :

- répondre à la vocation de pôle principal de la microrégion Est attribuée à la commune de Saint-Benoît par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé le 22 novembre 2011
- traduire les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) de l'Est du 15 décembre 2010
- mettre en conformité le PLU avec les lois Grenelle I et II (2009 et 2010) ainsi qu'avec la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cette révision est aussi l'occasion pour la commune de traduire dans le PLU son projet d'aménagement et de développement durables du territoire communal.

Plusieurs éléments feront l'objet de cette révision : habitat, transport et déplacements, développement économique et loisirs, équipements publics.

Elle devra également répondre aux remarques formulées par le Préfet de Région par recours gracieux en date du 28 octobre 2019 ; ainsi qu'aux personnes publiques associées et à la population bénédicte qui a déposé ses requêtes dans les registres d'enquête mis à leur disposition durant cette enquête publique ; ainsi qu'aux lettres reçues par courrier.

II- Organisation et déroulement de l'enquête

1) Préambule

L'objet de la présente enquête publique concerne la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Benoît.



Elle s'est déroulée dans un climat extrêmement serein où l'accueil en mairie centrale ainsi qu'en mairie annexe de Saint Anne a été satisfaisant. Les permanences se sont déroulées dans un bureau, qui permettait la confidentialité des échanges.

2) Composition du dossier

Le présent dossier soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Dossier d'enquête publique (complet)
- Avis du Parc National
- Avis du Département de La Réunion
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion
- Avis de la Chambre d'Agriculture de La Réunion
- Avis de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des sites
- Avis de l'Etat
- Avis de la Région Réunion
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion
- Avis du Syndicat du Sucre
- Avis de la Commission Départementale des Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Insertion dans les 2 journaux :

JIR du 31 octobre 2019 et 25 novembre 2019

LE QUOTIDIEN du 31 octobre 2019 et 25 novembre 2019.

3) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E19000032/97 datée du 28 août 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Saint Denis, m'a désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Benoît.

Par arrêté municipal en date du 29 octobre 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint Benoît fixe les modalités d'exécution de cette enquête publique qui s'est déroulée du lundi 18 novembre 2019 au mercredi 18 décembre 2019 inclus, soit une durée de 30 jours consécutifs.

Conformément à l'article 3 de cet arrêté, un dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique à savoir l'Hôtel de ville de la mairie de Saint Benoît et à la mairie annexe de Sainte Anne, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Après accord préalable, ont été décidées les permanences assurées par le commissaire enquêteur en mairie centrale, ainsi qu'en mairie annexe de Sainte Anne.

4) Organisations des permanences

En application de l'Arrêté Municipal n°1397/2019 du 29/10/2019, prescrivant l'enquête publique du lundi 18 novembre 2019 au mercredi 18 décembre 2019 inclus, les permanences suivantes ont été décidées conjointement :

Mairie centrale de Saint Benoît :

Lundi 18 novembre 2019 de 9h00 à 13h00

Mardi 26 novembre 2019 de 12h00 à 16h00

Lundi 02 décembre 2019 de 9h00 à 13h00



Lundi 09 décembre 2019 de 12h00 à 16h00
Lundi 16 décembre 2019 de 9h00 à 13h00
Mercredi 18 décembre 2019 de 12h00 à 16h00

Mairie Annexe de Sainte Anne

Vendredi 22 novembre 2019 de 8h00 à 12h00
Jeudi 28 novembre 2019 de 12h00 à 16h00
Jeudi 05 décembre 2019 de 12h00 à 16h00
Vendredi 13 décembre 2019 de 8h00 à 12h00

5) Contact préalable

J'ai estimé nécessaire de rencontrer Monsieur ROBERT et Mademoiselle BONERE (Service Urbanisme de la mairie) accompagné de Monsieur PERRAULT l'élu, responsable du service urbanisme à quatre reprises :

- Jeudi 14 novembre 2019
- Mardi 26 novembre 2019
- Mardi 10 décembre 2019
- Jeudi 19 décembre 2019

Ces réunions se sont déroulées à la mairie centrale de Saint Benoît.

6) Information effective du public

Conformément à l'article 5 de l'Arrêté Municipal n°1397/2019 en date du 29 septembre 2019, les prescriptions en matière d'affichage et de publicité dans les journaux locaux ont été parfaitement respectées.

7) Organisation matérielle

A la mairie de Saint Benoît ainsi qu'à la mairie annexe de Sainte Anne, où ont été assurées les permanences, l'accueil et les conditions matérielles d'installation ont été satisfaisantes. La disponibilité et la compétence du personnel ont permis un déroulement optimal de cette enquête publique.

Je tiens à remercier les personnels des services d'accueil de la mairie centrale, ainsi que de la mairie annexe de Sainte Anne, pour leur disponibilité.

8) Clôture et récupération des registres d'enquête

Cette enquête publique a pris fin le mercredi 18 décembre 2019 à 16h00, sans autre élément majeur constaté. Les registres d'enquête ont été clos par mes soins conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal.

9) Notification du procès-verbal des observations

Conformément aux dispositions réglementaires, j'ai remis le 19 décembre 2019 un mémoire de synthèse au responsable du projet (voir procès-verbal en annexe).



Monsieur le Maire m'a répondu le 06 janvier 2020 par un mémoire d'observations en réponse (voir en annexe).

10) **Relations comptables des observations et des avis des personnes publiques associées**

Lors des six permanences effectuées à la mairie centrale, 113 observations ont été consignées dans le registre d'enquête, 63 en mairie annexe de Sainte Anne au cours des quatre permanences effectuées. Dix courriers postaux ont été reçus en mairie de Saint Benoît, à l'attention du commissaire-enquêteur. Au total, 176 observations ont été consignées sur les registres et 10 courriers ont été envoyés par la poste. Tous ces éléments sont à retrouver en annexe.

Ces demandes seront reprises dans les conclusions motivées.

Par ailleurs, suite à une présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées, celles-ci ont émis :

- 5 avis favorables sous réserves (Etat, Région, CDPENAF, Parc National, CDNPS)
- 1 avis favorable : Chambre des Métiers
- 1 avis simple de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- 1 avis défavorable de la CCIR
- 1 avis favorable sous réserve du Syndicat du Sucre, à titre consultatif
- 1 avis favorable du Département (hors délai).

Ces avis sont à retrouver en annexe.

L'enquête publique a été close le mercredi 18 décembre 2019 à 16h00.

Fait à Saint Denis le 18 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Jean-François AUBER



CONCLUSIONS MOTIVEES



Conclusions motivées

1) Analyse des observations consignées sur les registres et des demandes adressées par courrier

176 observations ont été consignées sur les registres des mairies centrale de Saint-Benoît et annexe de Sainte-Anne et 10 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur par voie postale.

Ces 186 écrits portaient sur des demandes de déclassement de terrains, en vue de les rendre constructibles.

Le service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Benoît a apporté une réponse motivée à chacune de ces demandes (cf tableau en annexe). Il explique pourquoi le déclassement en zone constructible n'est pas possible, dans chaque cas à l'exception d'une demande qui fait l'objet d'échanges entre le particulier concerné et le service de l'urbanisme et la DEAL,

2) Analyse des avis des personnes publiques associées

a. la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sous réserves

ces réserves portent sur

- le maintien du zonage agricole de la zone d'aménagement différée 2AUp4 du secteur Le Conardel
- la délimitation des STECAL Ntb56 et Ntb58 en zone agricole pour permettre la réalisation de l'agrotourisme
- la modification du périmètre de la zone Acu
- la modification du règlement du PLU concernant les changements de destination en espace agricole
- les zonages de protection certains sites
- l'apport de compléments sur les règlements des STECAL Ns et Nta
- la mise en compatibilité du STECAL Ntb55 avec le PPRN de la commune.

Dans son mémoire en réponse transmis le 6 janvier 2020 au commissaire-enquêteur, le service de l'urbanisme, comme la loi l'y oblige, indique point par point comment il lève ces réserves (cf tableau en annexe).

b. l'État a émis un avis favorable sous réserves

L'État « salue l'évolution positive du projet de PLU... grâce à l'effort consenti pour limiter les extensions urbaines et... mieux préserver les zones agricoles et naturelles. »

Les réserves émises concernent essentiellement, comme la CDPENAF, la demande de garanties supplémentaires pour préserver les espaces agricoles et la prise en compte de certains secteurs à fort enjeu environnemental.



Dans son mémoire en réponse transmis le 6 janvier 2020 au commissaire-enquêteur, le service de l'urbanisme indique point par point comment il lève ces réserves ou comment elles sont en fait déjà levées, (cf tableau en annexe).

c. la Région a émis un avis favorable sous réserves

Ces réserves concernent des suppressions de zones agricoles, un zonage spécifique « matériaux de carrière », le respect des coupures d'urbanisation du SAR, une demande de compléter les zonages et modifier le règlement sur certains points...

Dans son mémoire en réponse transmis le 6 janvier 2020 au commissaire-enquêteur, le service de l'urbanisme indique point par point comment il lève ou non ces réserves (cf tableau en annexe).

d. le Parc National a émis un avis favorable sous réserves

Les réserves émises concernent le coeur du parc et l'aire d'adhésion : dans son mémoire en réponse, le service de l'urbanisme indique comment il répond positivement à chacune des demandes (cf tableau en annexe).

e. la CCIR a émis un avis défavorable

Les réserves émises portent sur l'importance de la mixité sociale, un manque de cohérence entre la politique d'aménagement et de densification du centre-ville et autres périmètres géographiques de la ville, l'absence de vision globale du centre-ville, le caractère prématuré de l'extension du foncier commercial sur l'OAP Beaulieu, la vocation de la zone AUP de Beauvallon, le caractère non adapté de l'installation d'une station-service à Petit Saint-Pierre.

Dans son mémoire en réponse, le service de l'urbanisme explique pourquoi il trouve ces remarques toutes infondées.

f. la Chambre des Métiers de la Réunion émet un avis favorable sans aucune réserve

g. Le Syndicat du Sucre émet un avis favorable sous réserves

Consulté à titre de partenaire privé associé, le Syndicat du Sucre n'est pas une personne publique associée. Le service d'urbanisme prendra en compte les remarques du Syndicat qui sont identiques à celles de la CDPENAF et du Préfet et y répondra favorablement.

3) conclusions motivées

Je fais le triple constat que :

- le service de l'urbanisme a été très réactif et explicite dans les réponses individualisées à chacune des demandes formulées dans les registres et par courrier par les particuliers ; ces réponses me sont parvenues le 6 janvier ;



- il m'a également transmis le 6 janvier, soit 3 semaines après la fin de l'enquête, des réponses précises et argumentées à chacun des points soulevés par les personnes publiques associées dans leurs demandes ;
- plusieurs de ces personnes publiques associées ont salué le travail effectué par les équipes pour améliorer le projet de PLU depuis son précédent arrêt en 2017.

La révision du PLU et ses objectifs tels qu'ils sont décrits dans le procès-verbal de réunion du conseil municipal du 24 juin 2014 me paraissent répondre à une nécessité d'adaptation aux besoins du territoire et à sa vocation de pôle principal de la micro-région Est souhaitée par le SAR. Ils font l'objet d'une volonté politique forte et me semblent souhaitables pour la dynamisation de cette partie de l'île. Le service de l'urbanisme est animé par une préoccupation d'inclusion des publics concernés, une réelle ouverture à l'échange et au dialogue, afin de faire du nouveau PLU un outil d'aménagement pertinent et efficace

Je donne donc un avis favorable à ce projet,

Fait à Saint Denis le 18 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Jean-François AUBER

