



# PLU SAINT BENOIT

CAPITALE DE L'EST

*Orientations générales  
du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

# Le PADD : pièce maîtresse du PLU



Qu'est-ce que le PADD ?

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »*

- L'émanation d'un projet politique**
- Un document prospectif / une ligne directrice pour les années à venir**

Du PADD découlent le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## *Le PADD version 2016*

### Des orientations transversales

1. Soutenir un projet environnemental, paysager et patrimonial, support d'un cadre de vie pour tous
2. Favoriser l'emploi en développant les compétences, les potentiels et les identités de la Ville
3. Affirmer un projet urbain durable, gage de qualité et de mixité
4. Faire rayonner la Ville à travers ses centres urbains

# 1. L'ORIENTATION GÉNÉRALE POUR LA COMMUNE : SAINT-BENOIT, LA CAPITALE DE L'EST



## 1.1 Redynamiser le centre-ville et aménager le front de mer

- Travaux de requalification et d'aménagements de qualité sur les espaces publics majeurs
- Des opérations nouvelles proposant une offre commerciale moderne et des logements neufs sur les parcelles en friche
- Le front de mer : pôle d'animation diurne et nocturne sur le site de l'ancienne gare ferroviaire à connecter avec le centre-ville
- Valorisation de la rivière des Marsouins
- Lancer une réflexion, en coordination avec la CIREST et la Région, sur le positionnement d'un pôle d'échanges au plus près des commerces, en rive gauche ou droite.
- Favoriser les déplacements piétons/vélos en centre-ville et les déplacements quotidiens chaque fois que cela est possible
- Apaiser la circulation routière sur les principaux axes commerçants et aux abords des équipements publics



## 1.2 Privilégier 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'accession à la propriété et en répondant aux besoins divers (âges, revenus intermédiaires...)
- Répondre au besoin social en maintenant l'exigence de qualité des logements construits.
- Construire en priorité dans les espaces urbanisés, puis en extensions d'urbanisation.



## 1.3 Accroître les activités économiques, commerciales et le numérique

- Redynamiser le centre-ville
- Poursuivre le développement de la zone commerciale de Beaulieu en veillant à sa complémentarité avec les commerces du centre-ville
- Conforter les zones d'activités existantes
- Ouvrir des ZA nouvelles à Saint-Benoit (60 ha) et à Sainte-Anne (5 ha), exploiter la carrière des Orangers...
- Augmenter l'offre agrotouristique et touristique
- Poursuivre le développement de la desserte numérique



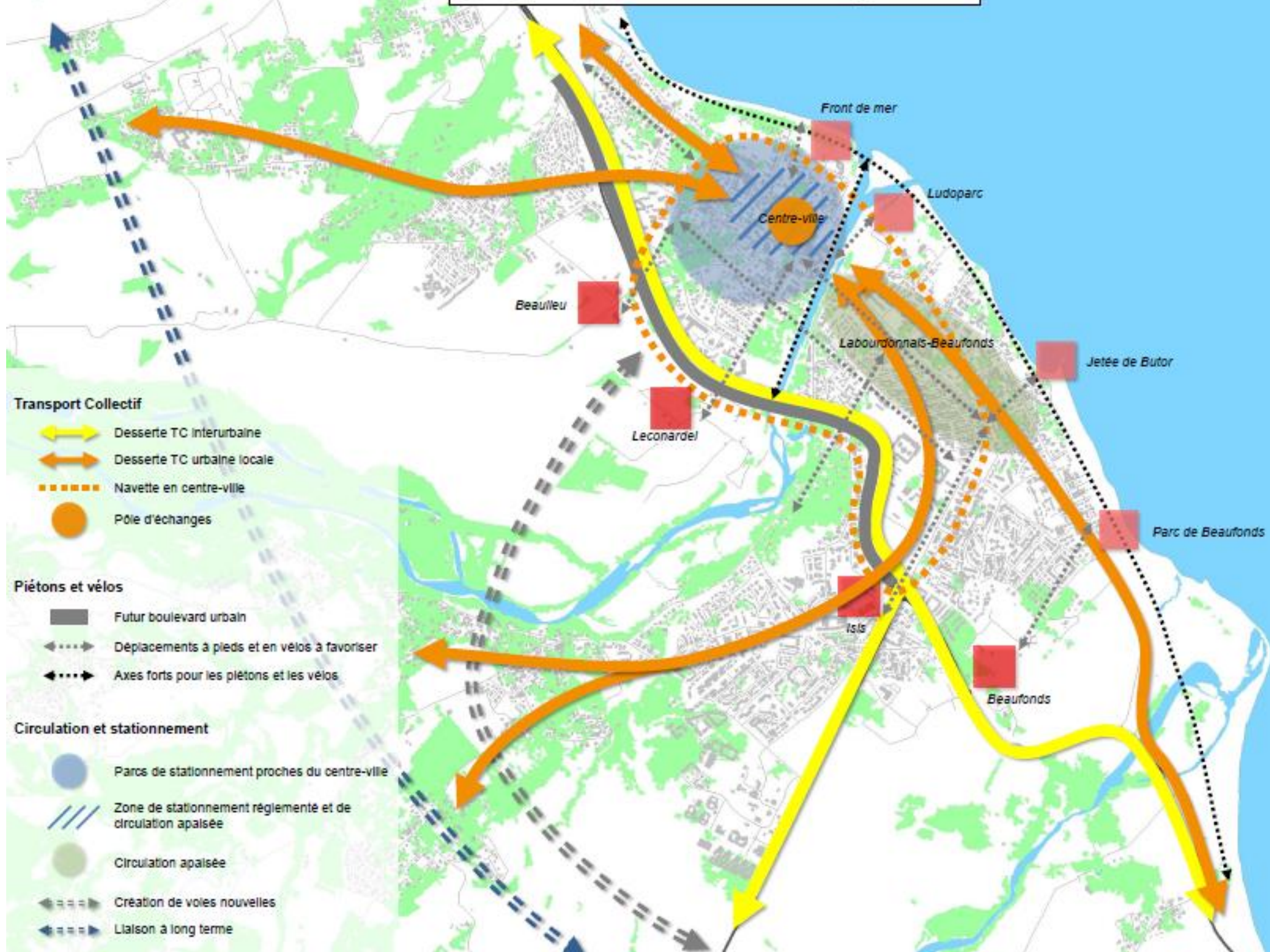
## 1.4 Faciliter les déplacements sur tout le territoire

Saint-Benoit, ville-carrefour doit:

- Se doter d'un plan de déplacements communal établi en coordination avec les partenaires (Région, Département, CIREST...) et prendre part active à la conception des projets structurants de transports : confortement RN2 et son aménagement en boulevard urbain, mise en place RRTG, réorganisation de la desserte du centre-ville, évolution du réseau Estival...
- Définir une hiérarchie du réseau viaire et identifier les requalifications de voiries nécessaires pour faciliter et sécuriser les circulations piétonnes
- Lancer une réflexion, en coordination avec la CIREST et la Région, sur le positionnement d'un pôle d'échanges majeur en centre-ville au plus près des commerces en rive gauche ou droite et d'un pôle d'échanges à Sainte-Anne
- Proposer une desserte des principaux pôles d'attraction du centre-ville par des navettes (type bus électrique)
- Proposer un complément d'offre de transport en commun à la demande pour desservir tout le territoire
- Lancer une réflexion sur la réglementation du stationnement en centre-ville pour améliorer le taux de rotation des véhicules et poursuivre la création et l'information autour des parcs de stationnement proches du centre-ville



# Schéma des Orientations relatives aux Déplacements



## Transport Collectif

- Desserte TC interurbaine
- Desserte TC urbaine locale
- Navette en centre-ville
- Pôle d'échanges

## Piétons et vélos

- Futur boulevard urbain
- Déplacements à pieds et en vélos à favoriser
- Axes forts pour les piétons et les vélos

## Circulation et stationnement

- Parcs de stationnement proches du centre-ville
- Zone de stationnement réglementé et de circulation apaisée
- Circulation apaisée
- Création de voies nouvelles
- Liaison à long terme





## 1.5 Protéger et intégrer les paysages au développement urbain et touristique de la ville

- 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 les sites du bassin Mangue, de Bethléem et d'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
- Réintroduire le végétal dans la ville

## 2. L'ORIENTATION POUR LE CENTRE-VILLE ET SA PÉRIPHÉRIE: LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST



### 2.1 Le centre-ville et son front de mer

- Cf. Orientation 1

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

- Sur les quartiers de Labourdonnais et Beaufonds : le NPRU
  - dynamique commerciale et de services
  - aménagements publics.
  - réhabilitation des logements sociaux
  - valorisation des sites du Ludoparc, de la jetée du Butor et du parc de Beaufonds
  - pôle culturel et patrimonial sur le site industriel de Beaufonds .
- A Bras-Fusil : des équipements structurants sur la zone Isis .
- Favoriser les déplacements à pied et en vélo sur ce périmètre chaque fois que cela est possible, en lien avec le centre-ville et son front de mer par un franchissement de la rivière des Marsouins



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

- Il se fera en investissant les principales friches et terrains nus notamment.
- Au centre-ville, le PLU prévoit des règles permettant la construction de nouveaux logements avec une densité d'environ 50 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations .
- Dans les bourgs périphériques du centre-ville : Rivière des Roches/Beauvallon, Bourbier les bas, Bourbier les Hauts, Beaulieu et Bras-Canot, densité d'environ 30 logements à l'hectare.
- Des extensions urbaines mesurées pour ces bourgs : 24 hectares jusqu'en 2020, puis 36 jusqu'en 2030.
- Le PLU prévoit des zones à urbaniser pour accueillir entre autres des équipements d'envergure au centre-ville et dans sa périphérie.



## 2.4 Sainte-Anne, ville-relais de Saint-Benoit

Développement accru, tant urbain qu'économique ou touristique :

- Préservation du patrimoine de maisons créoles traditionnelles de Sainte-Anne, de Saint-François à Petit Saint-Pierre
- Développement progressif, de façon moins dense qu'en centre-ville (30 logements à l'hectare)
- Extensions urbaines (4 hectares environ jusqu'en 2020, puis 6 hectares environ jusqu'en 2030)
- Projet de 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.

### 3. L'ORIENTATION POUR LES BOURGS RURAUX ET LES HAMEAUX NOUVEAUX : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES



#### 3.1 Les bourgs ruraux

- Urbanisation moindre qu'au centre-ville et à Sainte-Anne.
- Les nouveaux logements seront réalisés principalement dans les espaces constructibles
- Des ouvertures à l'urbanisation limitées par le SAR (8 hectares environ)
- L'offre en équipements publics renforcée.
- Sécurisation des traversées de bourgs
- Amélioration de la desserte des bourgs de la Confiance et du Chemin de Ceinture par la route des Hauts ...



## 3.2 Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

- Le PLU permet de manière encadrée la création d'hébergements agrotouristiques ou touristiques proposée dans des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages, 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...



## 4. L'ORIENTATION POUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS : LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAURÉES ET PROTÉGÉES



### 4.1 Les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Conformément au SAR, le PLU fixe un objectif chiffré de 135 hectares maximum de zones agricoles, naturelles et forestières pouvant être ouverts à l'urbanisation à la faveur de la révision du document d'urbanisme.
- A travers cet objectif, le PLU est tenu de modérer fortement la consommation d'espaces, ce à quoi il s'engage notamment en respectant au minimum les 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).



## 4.2 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.
- Production d'énergies renouvelables : hydraulique, solaire, biomasse, marine...



## 4.3 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... ).