



**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 23 juillet 2019

Accusé de réception en préfecture
074-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20192



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 bénédictins 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'Île 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
Thèmes abordés lors des échanges entre le public, les élus et intervenants			
-La réalisation du 3 ^{ème} pont sur la rivière des Marsouins			
-L'objectif de 10 000 habitants supplémentaires et le cas des bénédictins de souche			
-Les 8 hectares d'extensions urbaines dans les bourgs ruraux			

Accusé de réception
974-219740107-20190723-DEL057072019-DF

Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



- 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 bénédictines
- Les difficultés de construire pour les agriculteurs

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

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

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20194



❖ 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),

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. De même lors du retrait de la DCM du 10 avril 2018 après que le préfet avait émis un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté le 18/12/2017, un courrier a été adressé à la population afin de leur apporter les informations et les modifications que les services de l'Etat ont demandés sur le projet du PLU. 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, le 26 avril 2018, le 20 juin 2018, 22 juin 2018, 25 septembre 2018, le 08 novembre 2018, le 30 octobre 2018, le 07 décembre 2018, le 06 mai 2019 ainsi que les visites sur le terrain le 06 février 2019 concernant les projets touristiques. Des remarques écrites des services de l'Etat ont aussi été reçues et intégrées dans la réalisation des différentes pièces du PLU.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20195





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

ARRET DE PROJET

ANNEXE n°2 – NOTE DE SYNTHÈSE

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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), lequel a été 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 cette présentation, 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 à l'issue de 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.

Accusé de réception en préfecture
Médiathèque Antoine Roussin, au CASE
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20192



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.

Présentées dans une nouvelle rédaction 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**. Le dossier de PLU, terminé en 2017, a été arrêté par le Conseil municipal du 18/12/2017 et transmis, conformément à la procédure du code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées afin d'obtenir leurs avis sur le projet de PLU dans le délai légal de 3 mois.

Durant cette phase de consultation des personnes publiques associées, une réunion de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été également eu lieu, le 21/03/2018. Suite à cette réunion et à la réception des divers avis des personnes publiques associées, le projet de PLU de la commune arrêté en 2017 a fait l'objet de plusieurs observations et demandes de reprise du dossier, afin de compléter certains points et d'en corriger d'autres, notamment la consommation d'espaces agricoles et naturels de la commune, jugée trop élevée. De même, il était nécessaire de prendre en compte dans le PLU, l'évolution de certains projets, comme l'abandon par la Région Réunion du projet de déviation haute de Saint-Benoît ou encore, l'intégration plus détaillée du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de la rive droite de la rivière des Marsouins.

De ce fait, le Conseil Municipal a procédé au retrait de la délibération n°113-12-2017 ayant arrêté un projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en décembre 2017. La volonté de la Ville était de reprendre une phase d'études, en collaboration avec vous et l'ensemble des personnes publiques associées, afin d'arrêter un nouveau projet de PLU qui réponde aux observations soulevées par les services de l'Etat, sans pour autant changer les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Afin d'acter cette reprise des travaux, en lien étroit avec les services de l'Etat, un courrier a été envoyé à Mme la Sous-Préfète de Saint-Benoît le 18/04/2018, lui faisant part de la programmation des réunions de travail à mener avec les personnes publiques associées, notamment la DEAL, la DAAF (secrétaire de la CDPENAF) et la Région. Les réunions techniques suivantes se sont alors tenues, tout au long de l'année 2018 et au premier trimestre 2019 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20193



- 26/04/18 : réunion technique n°1 (cadrage et méthodologie)
- 20 et 22/06/18 : réunion technique n°2 (perspectives démographiques et besoins en logements)
- 25/09/18 : réunion technique n°3 (validation des perspectives démographiques et besoins en logements, présentation des grandes lignes du zonage)
- 18/10/2018 : visite de terrain à Ste-Anne avec les services de la DAC-OI concernant les maisons créoles à protéger
- 30/10 et 08/11/18 : réunion technique n°4 (validation des besoins en logements, des extensions urbaines, des redéploiements et échanges autour des STECAL)
- 07/12/18 : réunion préparatoire à la CDPENAF
- 06/02/19 : visite de terrain avec le paysagiste conseil de l'Etat, la DEAL, la DAAF... sur les sites des projets touristiques proposés par la ville
- 06/05/19 : réunion de pré-arrêt du PLU avec l'ensemble des personnes publiques associées

Il est important de noter que des comptes rendus ont été faits et validés par les participants après chaque réunion.

Suite à l'ensemble de ces phases, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019 a été validé par le Conseil municipal en date du 09/04/2019. 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. Il sera également transmis à la CDPENAF, à l'Autorité Environnementale et à la CDNPS, 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-Benoit :

- **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...

En ce qui concerne les objectifs et choix proposés, des modifications ont été opérées entre le projet de PLU de 2017 et celui de 2019, qui restent cependant dans l'esprit de ces objectifs d'aménagement. Ces changements concernent l'objectif de production de logements sur le territoire sur la période du PLU (2019-2030), ainsi que l'objectif de population qui y est associé.

En effet, le projet de PLU 2019 ne s'est pas basé sur les objectifs de population du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) comme cela avait été le cas en 2017 (d'autant plus que les perspectives du SAR sont jugées comme étant non réalisables sur la grande majorité des communes de l'île). Le projet de PLU de 2019 est basé entièrement sur l'objectif central de son PADD, qui est de conforter et privilégier la qualité, tant au niveau des services offerts à la population que de l'habitat, de renforcer la

974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20194



mixité sociale et d'affirmer son caractère de Capitale de l'Est par cette amélioration de la qualité de vie et non par un développement démographique considérable.

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

Cette fine analyse, reconnue comme originale et tout à fait valide par les services de l'Etat, a permis de conclure que les perspectives de logements sur la commune à l'horizon 2030 sont les suivantes :

890 logements sociaux

+ 1200 maisons individuelles

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

= 2530 logements.

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

L'objectif de population à atteindre en 2030 a été dégagé en considérant que la diminution de la taille des ménages observée depuis 1968 à 2015 (5,1 en 1968 à 2,8 en 2015 selon l'INSEE) va se poursuivre sur la période du PLU. La taille des ménages serait donc autour de 2,7 à 2,6 en fin de période (2030). Ainsi, puisque la commune comptait environ 39 500 habitants en 2018, le nombre de logements en 2018 était donc situé entre 14 000 (pour une taille des ménages à 2,8) et 14 500 (pour une taille des ménages à 2,7), soit une valeur moyenne de 14 300 habitants.

Ainsi, sur la période du PLU, la commune accueillerait donc entre 2500 et 5500 habitants supplémentaires¹. La population de Saint-Benoît serait de 43 000 à 45 000 habitants en 2030. Il est important de noter que l'objectif de production de 2500 logements dégagé par la commune en prenant appui sur la réalité du marché immobilier de son territoire, conforte les perspectives démographiques actuelles, ce qui atteste de sa pertinence. Cette adéquation permet également de démontrer que le diagnostic du PLU est effectivement établi au regard notamment, des prévisions démographiques, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, même si l'objectif n'est plus d'atteindre 7000 logements comme le demande le SAR (objectif qui rappelons-le, n'est pas réalisable dans les faits), il correspond aux objectifs d'aménagement présentés ci-dessus : franchir la barre des 45 000 habitants en 2030.

Le projet de PLU de 2019 vise ainsi à développer une offre en logements suffisante, diversifiée et de qualité. 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, fait aussi partie des objectifs forts de la Ville, qui souhaite produire plus de logements intermédiaires et de standing.

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. La consommation d'espaces agricoles et naturels du projet de PLU de 2019 a ainsi été calibrée afin de répondre aux besoins réels de la commune en matière de construction de logements et d'équivalents logements (commerces, services, bureaux, équipements...).

En effet, le projet de PLU de 2019 a tout d'abord, effectué un travail fin de recensement des capacités d'accueil en logements nouveaux, sur la période du PLU, au sein des zones constructibles déjà existantes : zones urbaines et zones à urbaniser issues des POS et du PLU précédent. Cette analyse a permis de dégager les surfaces suivantes, non bâties, pouvant accueillir des logements sur la période du PLU :

¹ (Nombre de logements à produire + nombre de logements actuels) x taille des ménages

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20195



	Zones urbaines (ha)	Zones à urbaniser (ha)
Périphéries du centre-ville	23	7,1
Sainte-Anne	9,5	23,3
Territoire rural habité	18	6,1
Total	50,5	36,5

Ainsi, en zones urbaines et à urbaniser existantes, 87 hectares sont encore disponibles afin d'accueillir des logements d'ici 2030. Ce chiffre important est la principale raison, avec le durcissement des contraintes légales et réglementaires, expliquant l'impossibilité pour la Ville de proposer de nombreuses extensions urbaines nouvelles. Sur ces 87 ha, il est possible de construire environ 2000 logements sur la période du PLU. Les extensions urbaines proposées ont donc été calculées à partir de ce constat, et celles ayant vocation à accueillir de l'habitat, ont été calibrées pour l'accueil des 500 logements qu'il n'est pas possible de construire au sein des zonages urbains existants.

Ainsi, la consommation d'espaces du PLU de 2019 est la suivante :

VOCATION HABITAT, COMMERCE, SERVICES	PLU 2019 (ha)
Pôle Principal Saint-Benoît	15,3
Ville-relais Ste-Anne	2
TRH	8
	25,3
VOCATION ECONOMIQUE PRODUCTION	
Pôle Principal Saint-Benoît	21
Ville-relais Ste-Anne	0,3
	21,3
TOTAL	46,6

Le projet de PLU de 2019 consomme dans les espaces autorisés par le SAR (zone préférentielle d'urbanisation et extensions urbaines des territoires ruraux habités) un total de 46,6 ha qui se décomposent ainsi :

- 17,2 ha à vocation d'habitat uniquement (pour satisfaire au besoin de 500 logements),
- 8,1 ha à vocation de commerces et services,
- 21,3 ha à vocation d'activités économiques de production.

En ce qui concerne les poches d'habitat en milieu rural ainsi que les projets agrotouristiques et touristiques, la consommation d'espaces agricoles et naturels du projet de PLU 2019 a également été revue à la baisse en comparaison avec le projet de 2017, du fait du durcissement des contraintes légales et réglementaires mais aussi, de l'existence sur le territoire d'un nombre déjà important de secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL).

En effet, il existe sur le territoire de la commune, 43 secteurs constructibles en zone A ou N, (anciennes zones Nba, Nto, Ntc...), pour une surface totale de 48 hectares. L'existence de ces poches à vocation d'habitat ou de tourisme, a été l'objet de nombreux échanges avec les services de l'Etat et les partenaires de la CDPENAF. La conclusion de ces échanges a été de permettre à la commune de conserver ces secteurs dans le projet de PLU de 2019, à la condition que le périmètre du zonage actuel soit maintenu, sans extension possible. Il a donc été demandé à la Ville de ne proposer aucun nouveau STECAL à vocation d'habitat et le cas échéant, de ne proposer qu'un nombre très réduit de STECAL à vocation touristique.

Pour cette raison, le projet de PLU 2019 propose uniquement 5 secteurs nouveaux à vocation touristique, retenus après une visite des sites avec les services de l'Etat en février 2019, pour une superficie totale de 5,2 ha.

Ainsi, la consommation d'espaces totale du PLU de 2019 s'élève à 46,6 ha + 5,2 ha = 51,8 ha.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/20196



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

	Projet de PLU 2017 (ha)	Proposition de PLU 2019 (ha)	Evolution (ha)
Extensions urbaines au sein de la ZPU et des TRH	131,2	46,6	-84,6
STECAL nouveaux	29,2	5,2	-24
	160,4	51,8	-108,6

Le projet de PLU 2019 consomme 108,6 ha de moins que le précédent projet de 2017, ce qui constitue la principale réponse aux observations émises par les personnes publiques associées et correspond aux échanges menés avec elles lors des réunions de travail menées en 2018 et 2019. Cette différence témoigne parallèlement, d'un fort engagement de la Ville à l'égard de la protection des terres agricoles et naturelles.

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 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 agricoles, naturels et des milieux remarquables.

3. Contenu du dossier de PLU :

Le dossier d'arrêt du projet de PLU 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.

Le rapport de présentation du projet de PLU 2019 se décompose en plusieurs dossiers d'égale importance :

- Le diagnostic territorial
- La justification des choix – partie I : Analyse des besoins et des capacités d'accueil de la commune, ayant conduit au projet de PLU 2019
- La justification des choix – partie II : Les choix retenus pour établir l'ensemble des pièces du dossier de PLU 2019
- l'évaluation environnementale du projet de PLU 2019
- les annexes du rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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. Dans le cas où la commune souhaiterait revoir les orientations du PADD, elle devra 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 se décline en 5 axes territorialisés. Il convient de noter que la structure du PADD et la grande majorité de ses orientations n'ont pas été modifiées entre 2017 et 2019.

Les orientations du PADD débattues le 09/04/2019 sont :

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

1.1 La politique d'aménagement du centre-ville : le centre-ville attractif de l'Est

- 1.1.1 *La rénovation et la réhabilitation des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins*
- Revaloriser les quartiers de Labourdonnais, Girofles, Beaufonds, les groupements de logements France et Europe
 - Désenclavement des quartiers, meilleure communication entre les deux rives, rénovation et diversification du parc urbain, valorisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs, développement de l'activité économique...
 - Reconstruction de l'école élémentaire Girofles et réhabilitation de la MJC attenante, construction d'un dojo, poursuite de l'aménagement du Ludo Parc, Parc de Beaufonds...
 - Démolition d'une centaine de logements vétustes, réhabilitation de plus de 500 logements, aménagement résidentiel de près de 900 logements...
- 1.1.2 *La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le 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, notamment l'ancienne maternité
 - Valorisation de la rivière des Marsouins et du secteur Le Conardel
 - Réflexion sur le positionnement d'un pôle d'échanges au plus près des commerces,
 - Favoriser les circulations douces (piétons, vélos...)...
- 1.1.3 *Le développement des quartiers situés sur la rive gauche de la rivière des Marsouins*
- Elargissement des rues commerçantes centrales : G. Pompidou, Montfleury, L. Brunet et actions de démarchage
 - Politique foncière le long de la rue Bertin
 - Densification du centre-ville historique et création du quartier d'habitat Le Conardel
 - Requalification des espaces publics majeurs
 - Modification des règles de stationnement au centre-ville notamment

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

- Accueillir entre 2500 et 5500 habitants et atteindre les 43 000 à 45 000 habitants d'ici 2030,
- Tendre vers la construction de 2500 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.

Accusé de réception en Préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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 et à Sainte-Anne,
- 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**

- 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...
- 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 (36,3 ha)

- **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 logts à l'hectare),
- Nouvelle zone commerce et service à Petit Saint-Pierre, extension de zone économique de la STEP,
- Renforcement du niveau d'équipements, meilleure desserte en réseaux, implantation d'un pôle d'échanges en lien avec le réseau Car Jaune...
- Des extensions urbaines mesurées (2,3 ha)

- **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

- Maintien et encadrement du développement des secteurs bâtis en milieu rural existants, à vocation d'habitat ou de tourisme,
- 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 Pic des Neiges, golf dans les hauts de Cambourg...

Actes des Neiges, golf dans les hauts
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



- **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

- Urbanisation des zones à urbaniser existantes depuis 2006 et non bâties,
- Ouverture à l'urbanisation, dans les espaces autorisés par le SAR, de 46,6 ha,
- Création de 5 secteurs touristiques en zone agricole ou naturelle, de 5,2 ha
- Une consommation d'espaces totale de 51,8 ha, soit une baisse de **67,70%** par rapport au précédent PLU (2006).

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 29 OAP, pour la quasi-totalité combinées avec des prescriptions réglementaires au sein des fiches annexes du règlement L1 et L2, n°1 à 19, n°53 et n°55 à 59.

Elles portent sur les secteurs suivants :

- 1 OAP sur le centre-ville (+ zoom sur le front de mer)** : afin de prévoir des principes d'aménagement de ces secteurs
- 2 OAP sur les loupes du document graphique** : afin de prévoir des lisières boisées et des espaces de non implantation des constructions, pour le respect de la transition entre la zone Ue et les habitations voisine dans le premier cas, la coupure d'urbanisation voisine dans le second cas.

N°	Secteur	Zonage des terrains concernés par l'OAP	Destination
L1	Beaufonds	Ue	Distillerie Rivière du Mât
L2	Petit Saint-Pierre	Ue	Zone économique de Petit Saint-Pierre (station-service)

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



- 19 OAP sur les zones à urbaniser** : afin de permettre l'aménagement de ces zones de manière cohérente et structurée, en prévoyant notamment des principes de voies pour éviter toute urbanisation désorganisée et la création de secteurs bâtis en impasses

N°	Secteur	Zonage des terrains concernés par l'OAP	Destination
01	Beauvallon	AUp	Zone économique de production
02	Chemin Montjol	AUb	Zone d'habitat
03	Beaulieu	AUe	Zone économique commerçante et de services
04	Le Conardel	2AUp	Zone économique de production (2 nd temps)
05	Le Conardel	AUa	Zone d'habitat
06	Espace Sarda Garriga	AUb	Zone d'habitat
07	Bras-Canot, Prévoisy	AUb	Zone d'habitat
08	Le Cap, sentier des Lataniers	AUa	Zone d'habitat
09	Le Cap, ch. des Jonquilles	AUa	Zone d'habitat
10	Le Cap, allée des Palmistes	AUb	Zone d'habitat
11	Le Cap, impasse Barnaval	AUb	Zone d'habitat
12	Le Cap, près lot. Baies Roses	AUb	Zone d'habitat
13	Le Cap, impasse Lee-Fong-Chi	AUb	Zone d'habitat
14	Chemin Blémir	AUb	Zone d'habitat
15	Chemin Jacquemin	AUb	Zone d'habitat
16	Chemin Morange	AUb	Zone d'habitat
17	Chemin Gallias	AUb	Zone d'habitat
18	Chemin Impérial	AUa	Zone d'habitat
19	Cambourg, chemin Baptiste	AUb	Zone d'habitat

- 1 OAP sur le secteur Nta correspondant au projet « Kanopea Forest Lodge » au Grand Etang** : afin d'encadrer la réalisation du projet
- 5 OAP sur les 5 secteurs touristiques créés par le PLU 2019 en zones agricole ou naturelle** : afin d'encadrer la réalisation de ces projets et notamment le volet crucial de leur insertion paysagère

N°	Secteur	Zonage des terrains concernés par l'OAP	Destination
01	Bras-Madeleine	Ntb n°55	Domaine Anamoutou
02	Chemin de Ceinture	Ntb n°56	Camping « Le Bois Joli Cœur »
03	Cambourg	Ntb n°57	Diana Dea Lodge
04	Cambourg	Ntb n°58	Domaine de l'Aurore
05	Orangers	Ntb n°59	Le Verger

- 1 OAP sur la zone Ut du Diana Dea Lodge** : afin d'encadrer le projet de l'établissement hôtelier, à savoir l'aménagement d'un SPA.

Les OAP du PLU 2019 touchent donc 4 thématiques :

- Habitat (19 OAP),
- zones économiques (5 OAP),
- aménagement du centre-ville (1 OAP),
- tourisme (7 OAP).

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 2AU).

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
- ▶ Renforcer la position de ville-relais de Sainte-Anne,

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



- ▶ Impulser le renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Benoit 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 19 zonages distincts ont été définis pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

- 6 zones et secteurs U
- 5 zones AU
- 3 zones A
- 5 zones et secteurs N

Les zones urbaines du PLU de Saint-Benoît	
Ua	La zone Ua correspond aux centres urbains de la commune : centre-ville de Saint-Benoît et centre urbain de la ville-relais de Sainte-Anne et ses périphéries : Saint-François et la partie basse de Petit-Saint-Pierre.
Uap	Le secteur Uap concerne les espaces du centre urbain de Sainte-Anne, situés de part et d'autre de la RN2, de Saint-François à Petit Saint-Pierre, où des maisons et constructions de style créole sont protégées en raison de leur intérêt patrimonial et architectural faisant la beauté et le cachet de Sainte-Anne.
Ub	La zone Ub correspond aux urbanisations périphériques du centre-ville et de la ville-relais de Sainte-Anne, ainsi qu'aux bourgs ruraux (territoires ruraux habités). En fonction des secteurs, les hauteurs maximales autorisées sont différentes.
Ue	La zone Ue correspond aux secteurs urbains de la commune ayant vocation à accueillir des activités économiques, commerciales, industrielles... On retrouve ce zonage sur Beaufonds, Bras-Fusil, Beaulieu, chemin Sévère (STEP) et Petit Saint-Pierre.
Up	La zone Up correspond aux secteurs urbains de la commune ayant vocation à accueillir des activités économiques dites « de production » selon le SAR de 2011. La zone Up de Saint-Benoit se situe sur la ZAE de Beauvallon (PAVR).
Ut	La zone Ut couvre les espaces urbains à vocation uniquement touristique. Il s'agit des deux établissements touristiques existants, non rattachés à des espaces urbains mais bénéficiant d'un zonage urbain touristique depuis le PLU de 2006 : la zone Ut (anciennement AUt) de l'hôtel Diana Dea Lodge, situé dans les Hauts de Cambourg et la zone Ut (anciennement AUtcs) correspondant au circuit automobile des Orangers.

Les zones à urbaniser du PLU de Saint-Benoît	
AUa	La zone AUa correspond aux zones à urbaniser situées en périphérie du centre-ville de Saint-Benoît et du centre urbain de la ville-relais de Sainte-Anne. Le PLU de Saint-Benoit fait état de 4 zones AUa situés sur les secteurs de Le Conardel, Saint-François, sentier des Lataniers, Saint-François, chemin des Jonquilles, Petit Saint-Pierre, chemin Impérial.
AUb	La zone AUb correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et de la ville-relais, ainsi qu'aux bourgs ruraux (territoires ruraux habités). Le PLU de Saint-Benoit fait état de 12 zones AUb situées sur les secteurs de Bourbier les Hauts, Bras-Canot, Saint-François/Le Cap, Sainte-Anne, Petit Saint-Pierre et Cambourg.
AUe	La zone AUe correspond aux secteurs urbains de la commune ayant vocation à accueillir des activités économiques, commerciales, de service... Elle se situe sur Beaulieu et constitue l'extension de la zone commerciale existante.
AUp	La zone AUp correspond aux secteurs urbains de la commune ayant vocation à accueillir des activités économiques dites « de production » selon le SAR de 2011. La zone AUp de Saint-Benoit se situe sur la ZAE de Beauvallon (PAVR).
2AUp	La zone 2AUp se situe sur le secteur de Le Conardel. Elle a vocation à accueillir des activités économiques dites « de production » selon le SAR de 2011, au même titre que la zone AUp. Toutefois, l'indice « 2 » signifie qu'il s'agit d'un espace à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir les nouvelles constructions. Il est nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement de cette zone. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et son passage en « AUp » est conditionnée à une modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20190723-DEL057072019-
 DE
 Date de télétransmission : 26/07/2019
 Date de réception préfecture : 26/07/2019



Les zones agricoles du PLU de Saint-Benoît

A	La zone A couvre l'ensemble des espaces agricoles de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Acu	La zone Acu correspond aux espaces agricoles ayant un caractère de coupure d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, dans lesquelles toutes les constructions, même agricoles, sont interdites. Il en existe 4, situées majoritairement du côté de Sainte-Anne, et repérées par le SAR de 2011 : - entre la ravine Sèche et la zone urbaine de Saint-François, - entre le chemin Sainte-Marguerite et la rivière Sainte-Anne, - entre la zone urbaine de Petit Saint-Pierre et la ravine des Orangers, - entre la ravine des Orangers et le chemin Robespierre.
Acor	La zone Acor correspond aux corridors écologiques et espaces de continuités écologiques situés en zone agricole, présents sur le territoire de la commune. Il s'agit souvent de bordures de ravines et rivières, mais aussi de boisements ayant une valeur écologique avérée qu'il est nécessaire de protéger.

Les zones naturelles du PLU de Saint-Benoît

N	La zone N couvre la majeure partie du territoire de Saint-Benoît. Il s'agit des espaces naturels et forestiers à protéger. La majeure partie de la zone naturelle de Saint-Benoît est en espace boisé classé (EBC).
Nci	La zone Nci correspond aux 2 cimetières de la commune : celui du centre-ville de Saint-Benoît et celui de Sainte-Anne.
Ns	Le secteur Ns englobe les 27 STECAL créés par le PLU de 2006 et constituant aujourd'hui, des hameaux bâtis que le PLU de 2019 reconnaît, en conservant leur périmètre d'origine et en y encadrant les possibilités de construction de logements nouveaux. Ces STECAL Ns font tous l'objet d'une fiche annexe au règlement, numérotées de 20 à 46.
Nta	Le secteur Nta englobe les 8 STECAL créés par le PLU de 2006 et constituant aujourd'hui, des hameaux touristiques bâtis que le PLU de 2019 reconnaît, en conservant leur périmètre d'origine et en y encadrant les possibilités de construction de logements nouveaux. Ces STECAL Nta font tous l'objet d'une fiche annexe au règlement, numérotées de 47 à 54.
Ntb	Le secteur Ntb regroupe les 5 STECAL touristiques nouveaux créés par le PLU de 2019. Il s'agit de projets touristiques situés majoritairement dans les Hauts de la commune, retenus pour la qualité de leur insertion paysagère. Ces STECAL Ntb font tous l'objet d'une fiche annexe au règlement, numérotées de 55 à 59.

Point sur les STECAL :

Le zonage du PLU 2019 compte un total de **40** STECAL

Parmi eux, **35 STECAL existaient déjà** dans le précédent PLU et **5 STECAL nouveaux sont créés**.

S'agissant des STECAL à vocation d'habitat : Le PLU de 2006 comptait 29 STECAL à vocation d'habitat (anciennement nommées zones Nba et Nvi). Le PLU de 2019 classe en zone U l'ancien secteur Nvi (qui constitue un bourg rural) ainsi qu'un ancien secteur Nba, situé à proximité immédiate du bourg de l'Abondance. Les 27 autres anciennes zones Nba sont maintenues en STECAL dans le projet de PLU 2019, sans modification des limites du précédent zonage. Elles sont désormais zonées Ns.

Localisation	Zonage PLU 2019	Nb de STECAL	Surface en ha
Impasse Allamèle	Ns 20	1	1,2
Furcy Pitou	Ns 21	1	3,5
Abondance	Ns 22	1	0,4
Cratère	Ns 23 à 25	3	4,3
Chemin Pêche	Ns 26 à 34	9	6,4
Grand Etang	Ns 35 et 36	2	0,8
Ch. De Ceinture	Ns 37 et 38	2	2,0
Ch. De Ceinture (Ste Anne)	Ns 39 et 40	2	2,5
Ch. Sévère	Ns 41	1	5,0
Ste Marguerite	Ns 42 à 46	5	2,4
		27	28,5

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



S'agissant des STECAL à vocation touristique :

Le PLU de 2006 comptait 16 STECAL à vocation touristiques (anciennement nommées zones Nto et Ntc). Le PLU de 2019 reclasse en zones A ou N 8 secteurs non valorisés depuis 2006 pour une superficie totale de 4 ha. Les 8 autres anciennes zones Nto et Ntc, sont maintenues en STECAL dans le projet de PLU 2019, sans modification des limites du précédent zonage. Elles sont désormais zonées Nta. Certains secteurs sont maintenus à périmètre constant en comparaison avec le PLU de 2006, et d'autres à périmètre réduit (les parties non constructibles étant reclassées en zones A ou N).

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2019
1	Takamaka PK12	Zone de loisirs intercommunale - CIREST	4	Nta 47
2	Piton des Neiges	Refuge du Piton des Neiges - Département	0,4	Nta 48
3	Grand Etang	Gîtes Gigant	1	Nta 49
4	Grand Etang	Gîte Le Saint-Alexandre	1,7	Nta 50
5	Grand Etang	Gîtes Natura et l'Orangerie	1	Nta 51
6	Grand Etang	Ferme équestre du Grand Etang	2,3	Nta 52
7	Grand Etang	Cabanes dans les arbres Kanopea Forest Lodge	0,7	Nta 53
8	Ch. Carreau Sirop	Table d'hôtes Domaine d'Imelda	0,5	Nta 54
			11,6 ha	

Le PLU de 2019 crée en outre, 5 nouveaux secteurs à vocation touristique, pour une superficie totale de 5,2 ha.

Localisation	Dénomination du projet	Surface en Ntb	Zonage PLU 2019
Bras Madeleine	<i>Domaine Anamoutou</i>	1	Ntb 55
Chemin de Ceinture	<i>Camping « Le Bois Joli Cœur »</i>	0,5	Ntb 56
Cambourg	<i>Diana Dea Lodge</i>	0,85	Ntb 57
Cambourg	<i>Domaine de l'Aurore</i>	0,35	Ntb 58
Orangers	<i>Le Verger</i>	2,5	Ntb 59
		5,2 ha	

Il est très important de préciser que chaque STECAL est concerné par une fiche annexe du règlement précisant les prescriptions et orientations à respecter dans le cadre de leur aménagement futur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



Le tableau global des surfaces pour chaque zone du PLU 2019 est le suivant :

BILAN DES SURFACES DU PLU 2019			
Zones urbaines	Zone/Secteur	Surface (ha)	
	Ua	230,80	
	Uap	21,41	
	Ub	773,24	
	Ue	72,60	
	Up	10,58	
	Ut	4,10	
SOUS-TOTAL U		1112,73	
Zones à urbaniser	Zone/Secteur	Surface (ha)	
	Aua	13,9	
	Aub	24,9	
	Aue	5,3	
	Aup	16,1	
	2AUp	15,30	
SOUS-TOTAL AU		75,5	
Zones agricoles	Zone/Secteur	Surface (ha)	
	A	5080,44	
	Acu	553,42	
	Acor	463,52	
SOUS-TOTAL A		6097,38	
Zones naturelles	Zone/Secteur	Surface (ha)	
	N	15 636,94	
	Nci	5,65	
	Ns	28,5	
	Nta	11,6	
	Ntb	5,2	
SOUS-TOTAL N		15 687,89	
TOTAL COMMUNE : 22 973,5 ha			

Avec 1112,73 ha, les zones urbaines toutes vocations confondues représentent 4,84% de la superficie communale. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat représentent 1025,45 ha (4,46% 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 défini une zone économique de production à urbaniser à long terme (2AU) tenant compte de l'insuffisance de la desserte par les réseaux. Cette dernière ne pourra être ouverte 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 75,5 ha (0,2% du territoire communal). Elles permettent, à terme, une évolution de l'ordre de 6,79% des surfaces bâties sur la commune à court et moyen terme.

Les zones naturelles et agricoles (hors zone et secteurs Nci, Ns, Nta et Ntb) couvrent 94,61% de la superficie communale, soit 21 734,32. Le PLU assure donc efficacement la sauvegarde des espaces agricoles et naturels. Au final, l'évolution du PLU de 2006 au PLU de 2019 se traduit par une réduction globale des zones agricoles et naturelles d'environ 43,7 ha.

S'agissant du respect des enveloppes allouées par le SAR de 2011 pour les extensions urbaines, le PLU 2019 est vertueux :

VOCATION HABITAT, COMMERCE, SERVICES	PLU 2019 (ha)	Quota SAR
Pôle Principal Saint-Benoît	15,3	60
Ville-relais Ste-Anne	2	10
TRH	8	8
	25,3	78
VOCATION ECONOMIQUE PRODUCTION		
Pôle Principal Saint-Benoît	21	60
Ville-relais Ste-Anne	0,3	5
	21,3	65
TOTAL	46,6	143

Accusé de réception en préfecture
974-219143-07-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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 2019 a la particularité de mettre en place des règles de hauteur maximale des constructions différentes en fonction de la typologie des secteurs et des projets existants : Exemple : 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.

L'autre particularité du règlement du PLU 2019 est de se présenter sous forme de tableau comprenant à gauche les règles à respecter et à droite, l'explication de chaque règle. Il s'agit ainsi de permettre une lecture simplifiée du règlement pour la population, les services instructeurs, les partenaires publics ou privés, les élus...

Contenant un total de 44 pages au lieu de 107 en 2006, le règlement du PLU 2019 se distingue par son nombre d'annexes important, dont le but est notamment de répondre aux objectifs du PADD sur certains secteurs :

- Annexe 01 : Loupes du règlement graphique, repérées par les n°L1 et L2
- Annexe 02 : Fiches annexes du règlement n°01 à 19 : zones à urbaniser (AU)
- Annexe 03 : Fiches annexes du règlement n°20 à 46 : zones Ns
- Annexe 04 : Fiches annexes du règlement n°47 à 54 : zones Nta
- Annexe 05 : Fiches annexes du règlement n°55 à 59 : zones Ntb
- Annexe 06 : Fiches annexes du règlement n°60 à 82 : fiches d'immeubles du secteur Uap
Au sein du secteur Uap, le PLU 2019 protège un total de 23 maisons et constructions de style créole remarquable, le long de la RN2 de Ste-Anne, de St-François à Petit Saint-Pierre.
- Annexe 07 : Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au sens des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme, repérés au document graphique par les n°83 à 167.
Le PLU de 2019 protège un total de 85 éléments bâtis, végétaux ou paysagers à protéger.
- Annexe 08 : Liste des bâtiments admis à changer de destination en vertu de l'article L. 123-1-5 du code de l'Urbanisme, repérés au document graphique par les n°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220.
Le PLU de 2019 identifie un total de 61 bâtiments admis à changer de destination en zones A et N.
- Annexe 09 : Liste des emplacements réservés, repérés au document graphique par les n°01 à 45
- Annexe 10 : Schémas relatifs à l'emprise, à l'aménagement et aux profils des voiries
- Annexe 11 : Schéma relatif à la servitude de passage le long des rivières et ravines
- Annexe 12 : Schémas relatifs au vocabulaire architectural

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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 :

ENJEU 1 BIODIVERSITE ET MILIEU NATUREL Conforter et mettre en valeur le potentiel naturel du territoire	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
ENJEU 2 EAU Préserver la ressource en eau	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

ENJEU 3 CADRE DE VIE, SANTE ET RISQUES Préserver le cadre de vie agréable de la population	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)
ENJEU 4 LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE Promouvoir l'économie d'énergie	4.a. Limiter voire réduire les émissions de GES	- Réduire les consommations énergétiques (batiments 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.
		ENJEU 5 PATRIMOINE AGRICOLE Soutenir l'activité agricole sur le territoire

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019



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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20190723-DEL057072019-
DE
Date de télétransmission : 26/07/2019
Date de réception préfecture : 26/07/2019

