PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU SAINT-BENOIT CAPITALE DE L'EST

PIECE 1.3 – JUSTIFICATION DES CHOIX

PARTIE II : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ENSEMBLE DES PIECES DU DOSSIER DE PLU 2019 DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

AUH Ingénieurie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE : .....
Signature et cachet de la Mairie

Cette justification des choix, sous-tendue par l'ensemble des analyses et bilans présentés dans la partie I, se compose de 8 points :

I- **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 3**

1) L'ORIENTATION GENERALE POUR LA COMMUNE : SAINT-BENOIT, LA CAPITALE DE L'EST 5
2) L'ORIENTATION POUR LA PERIPHERIE DU CENTRE-VILLE : UNE ATTRACTIVITE URBAINE ET ECONOMIQUE A FAVORISER L'ORIENTATION POUR LA PERIPHERIE DU CENTRE-VILLE : UNE ATTRACTIVITE URBAINE ET ECONOMIQUE A FAVORISER 28
3) L'ORIENTATION POUR SAINTE-ANNE : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE 28
4) L'ORIENTATION POUR LES BOURGS RURAUX ET LES HAMEAUX NOUVEAUX : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME ET DE TOURISME INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES 29
5) L'ORIENTATION POUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS : LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAUREES ET PROTEGEES 34

II- **LA JUSTIFICATION DU CONTENU DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES U, AU, A ET N 43**

III- **LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES (U) 48**

1) LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES 50
2) LA ZONE UA ET LE SECTEUR UAP 51
3) LA ZONE UB 62
4) LA ZONE UE 67
5) LA ZONE UP 69
6) LA ZONE UT 71
7) LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE U, ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU DE 2019 73

IV- **LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER (AU) 75**

1) LES 18 ZONES AU OUVERTES A L'URBANISATION 80
2) LA ZONE 2AUP DE LE CONARDEL 141
3) BILAN GLOBAL DES DENSITES APPLIQUEES DANS LES ZONES AU 144

V- **LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES (A) 149**

1) LES ZONAGES AGRICOLES (A) 151
2) L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU DE 2019 162

VI- **LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES (N) 167**

1) L'EVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU DE 2019 168
2) LES ZONAGES NATURELS (N) 172
3) LES STECAL EN ZONE NATURELLE : SECTEURS NS, NTA ET NTB 177

VII- **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 253**

1) L'OAP RELATIVE AU CENTRE-VILLE 255
2) LES OAP RELATIVES AUX LOUPES DU REGLEMENT GRAPHIQUE 259
3) LES OAP RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU) 262
4) L'OAP RELATIVE AU SECTEUR NTA N°53 262
5) LES OAP RELATIVES AUX SECTEURS NTB ET A LA ZONE UT DU DIANA DEA LODGE 262

VIII- **LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES 263**

1) LA MARGE DE RECUL LE LONG DES RUES POMPIDOU, MONTFLEURY ET L. BRUNET 264
2) LE PERIMETRE DE PROJET DE LA PARCELLE AK N°810 268
3) LES BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION 270
4) LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI, VEGETAUX ET PAYSAGERS 273
5) LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) 282
6) LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL 287
7) LA PRISE EN COMPTE DU PERIMETRE DES « 50 PAS GEOMETRIQUES » 292
8) LA PRISE EN COMPTE DE LA SERVITUDE « ENTREE DE VILLE », ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME 293
9) LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 295

ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION 299

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il est constitué de plusieurs éléments : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les documents graphiques (zonage), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le rapport de présentation, les annexes sanitaires et les servitudes s'appliquant sur le territoire communal.

Parmi ces documents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tient une place particulière et centrale, car il 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'années. Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD 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.* »

Elément essentiel du PLU, il n'est pas opposable aux permis de construire, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter ses orientations. De même, si la commune souhaite revoir le PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU. Par ailleurs, tous les 9 ans, elle doit analyser les résultats de l'application du PLU au regard, entre autres, des objectifs du PADD (article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD est donc un projet politique, celui que porte la municipalité pour l'aménagement de la Ville sur les 10 prochaines années, celui de Saint-Benoit porte une grande ambition : faire de la ville la capitale de l'Est non seulement du point de vue historique, géographique et administratif, mais par l'accent mis sur l'attractivité du centre-ville et sur un développement urbain, touristique et économique mettant en valeur ses atouts et ses richesses.

Ainsi, nous le verrons ci-après, les orientations du PADD sont à raccrocher directement avec le projet politique du Maire et des élus établi en 2014, comme en atteste cet extrait du projet 2014-2020 de l'équipe municipale :

Construire le « Saint-Benoit » de demain : Une ville attractive, agréable à vivre, soucieuse des générations futures !

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Construction d'un **palais des sports et des arts**,
- Construction de **3 nouvelles écoles** (Secteurs de Bras-Canot et Centre Ville)
- Construction d'une **nouvelle caserne des pompiers**
- Construire une unité de **potabilisation de l'eau**
- Création de boulevard urbain allant de l'échangeur de Beaulieu au Rond Point des Plaines
- Mettre en place un ambitieux programme d'embellissement des quartiers et de réhabilitation /créations de **structures de proximité** (Aires de jeux, Plateaux verts, espaces de Fitness…), ainsi que la remise en état des sites

RÉNOVATION URBAINE

Mettre en place un **ambitieux projet de rénovation urbaine** « Rive Droite et Centre Ville » comprenant la rénovation et **la création de nouveaux équipements et restructuration du plan de circulation**. Ouverture de la ville sur la mer et la Rivière des Marsouins (Mise en place de jeux d'eau, création d'un bassin d'eau mer, création de promenade sur les berges…)

TOURISME ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Faire de l'Ilet Danclas un haut lieu touristique durable
- Poursuivre l'action en faveur du développement durable : Quartiers solaires, introduire le respect des normes « Haute Qualité Environnementale » dans les futures constructions
- **Aménagement du sentier littoral** (Première tranche - Compris entre la Rivière des Roches et l'embouchure de la Rivière des Marsouins), **sécurisé et éclairé par des panneaux solaires**

ANIMATIONS DES QUARTIERS / PROXIMITÉ

- Programme d'animations périodiques sur les quartiers utilisant le réseau des cases
- Mise en place de bornes « Wifi » sur les espaces publics

PETITE ENFANCE

- Création d'un **réseau inter-structures et interprofessionnel** (Projet pédagogique commun, formation, mutualisation des moyens…)
- Initier les enfants aux **sports et à la culture dans les jardins d'enfants**
- Création d'une Maison pour les Assistantes Maternelles

EDUCATION

- Mise en place d'un **Projet Educatif Global** : Conforter la mise en place de la réforme scolaire et développer des actions nouvelles en direction des jeunes
- Soutenir les projets d'écoles en partenariat avec le Conseil Général

ECONOMIE

- Dynamiser le centre ville en transformant les friches urbaines en zones d'activités et en logements
- Réalisation des zones d'activités économiques de Beauvallon et de Beaulieu
- Exploitation de la zone de carrière des Orangers

SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

- Poursuivre le renforcement de la Police Municipale
- Mettre en place un plan communal de sauvegarde et prévenir les risques importants
- Généraliser la présence des défibrillateurs sur tous les lieux publics
- Réhabiliter l'ensemble des équipements publics
- Poursuivre le programme d'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- Poursuivre les travaux dans le cadre du PPRI (endiguement de la ravine Sainte-Anne)

altereo AUH Ingénierie Cyathea

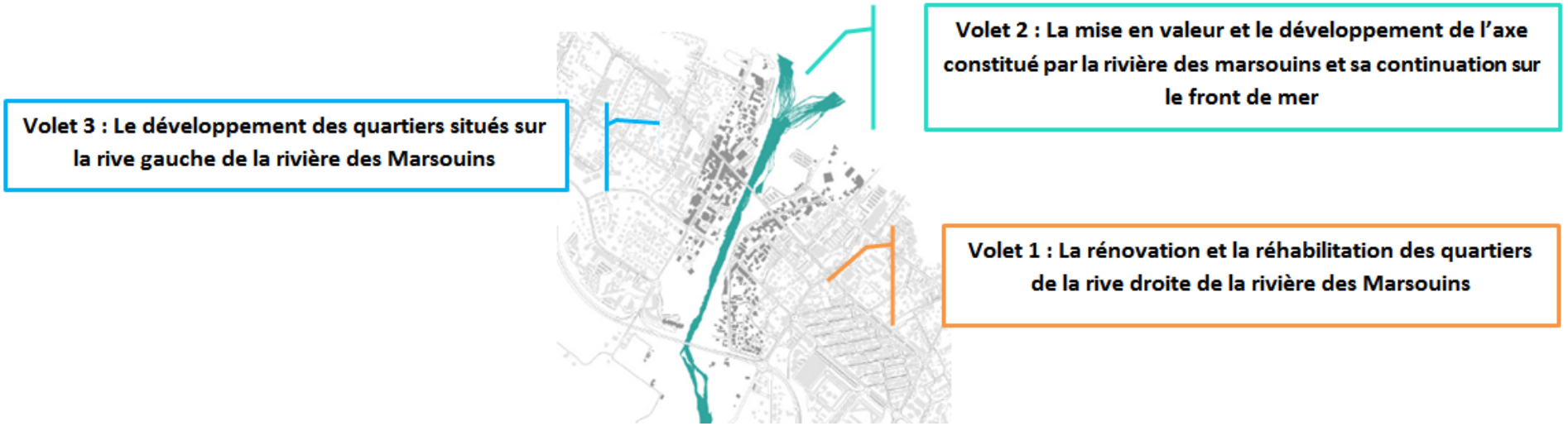
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Benoît a pour axe central de faire de Saint-Benoît la capitale de l'Est en développant et en mettant en valeur les nombreux atouts du territoire de la commune, capitale administrative de l'Est, considérée comme pôle principal de la microrégion Est selon le SAR de 2011. Le but des orientations du PADD est que l'image de Saint-Benoît change, afin que la ville attire à nouveau. Ainsi, à travers le PLU, la Ville se donne les moyens d'atteindre cet objectif via les 5 orientations territorialisées de son PADD. En choisissant des orientations territorialisées et non thématiques, la commune souhaite rendre la lecture du projet politique plus claire et lisible par secteurs de la commune, afin de faciliter sa compréhension par le plus grand nombre.

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

La première orientation est celle concernant le territoire global de la commune. Il s'agit ici de présenter les 5 axes de développement voulu par les élus dans le PLU, sur la période 2019 à 2030. Il s'agit :

- **En premier lieu, de <u>la politique d'aménagement du centre-ville, afin qu'il devienne LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST</u>**

Cette politique, cœur du PADD et du PLU, repose sur 3 volets d'égale importance, qui sont eux-aussi territorialisés. En effet, les élus ont souhaité faire ressortir les objectifs qu'ils soutiennent sur les 3 espaces clefs du centre-ville, qui ont chacun leur rôle et leur importance, tout en étant étroitement liés et complémentaires : la rivière des Marsouins et ses 2 rives.



Volet n°1 : La rénovation et la réhabilitation des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins

L'opération d'aménagement et de réhabilitation urbaine engagée dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) doit permettre de revaloriser les quartiers concernés : Labourdonnais, Girofles, Beaufonds sur la rive droite de la rivière des Marsouins, mais aussi les groupements de logements Fragrance et Europe sur la rive gauche. Selon le Plan Guide du NPNRU, le périmètre du projet est le suivant :

Il se déploie en face du centre-ville de Saint Benoit, à l'est de la rivière des Marsouins. Il constitue un secteur d'environ 165 ha et de 7 116 habitants soit une densité brute relativement faible de 18 logt/ha. Avec 1,6 km de de large il constitue une part (non négligeable) de la façade littorale de Saint-Benoit. Il s'inscrit également en continuité d'une première génération de projet urbain (PRU de Bras fusil) au nord de la RN3 et porte des enjeux de poursuite de la dynamique engagée dans ce cadre. Le périmètre

regroupe 2 sous-secteurs : la rive droite de la rivière des Marsouins qui comprend Labourdonnais, Girofles et Beaufonds, ainsi que la rive gauche, la frange de la rivière des Marsouins et le secteur d'habitat social Fragrance et Europe.

D'un point de vue urbain, la structuration du territoire qui est apparue de l'analyse conforte l'impression d'un quartier décousu et segmenté. On observe notamment une forte dichotomie entre les deux rives de la rivière des Marsouins, au point d'identifier aujourd'hui deux centre-ville (rive droite et gauche). Cette rupture que représente la rivière est elle-même renforcée par la faiblesse des franchissements (nombre, inconfort des parcours doux, traitement routier,...). Par ailleurs, nous sommes en présence d'un quartier composé de deux sous-secteurs distincts, tant d'un point de vue humain, urbain qu'au fonctionnement bien différencié : Beaufonds présente une identité claire construite autour de l'histoire de l'ancienne usine sucrière, du vécu partagé et avec un sentiment d'abandon par la puissance publique ; Labourdonnais s'identifie quant à lui par une constellation de sous-secteurs identifiés par des noms d'opérations, sans sentiment d'appartenance à un quartier, ni d'histoire commune, et avec un sentiment d'isolement : chaque cité vit repliée sur elle-même et dont la cité Labourdonnais porte un enjeu fort de changement d'image du quartier.

Si la rive droite s'identifie comme un territoire fragmenté et décousu, elle est aussi en déconnexion avec son environnement au sens large : la frange littorale et l'océan, la rivière des Marsouins et ses berges, les exploitations agricoles de l'Est, Bras Fusil. Par ailleurs, du point de vue social, les habitants de la rive droite, caractérisée par une population fragilisée, sont tout autant attachés à leur quartier qu'ils en déprécient le cadre de vie. Par ailleurs, la géographie, les grands ensembles paysagers environnant et la hauteur modérée des bâtiments sont des atouts qui ne contribuent pour autant pas à l'appréciation et la mise en valeur du quartier. Territoire endigué, canalisé et segmenté par les infrastructures, le dimensionnement de grands sous espaces, et le manque de lisibilité de ses espaces publics, Labourdonnais ; Beaufonds s'identifie comme territoire figé, en attente.

Par ailleurs, le diagnostic économique et touristique de ces quartiers, mettent en avant la nécessité de renforcer l'attractivité du territoire, notamment auprès des populations à revenus intermédiaires et élevés, de renforcer l'offre en activités sportives de haut niveau, de mettre en place une offre en immobilier haut de gamme à proximité du centre-ville (front de mer ou bord de rivière), de favoriser l'animation du centre-ville, de renforcer l'offre culturelle existante en valorisant les structures existantes : théâtre des Bambous en cours de réhabilitation, conservatoire régional de Bras-Fusil, Bisik… En clair, il faut orienter l'ensemble des projets urbains vers un changement d'image de Saint-Benoît, y compris du périmètre du NPNRU.

Fort de ce diagnostic, 2 objectifs sous-tendent le projet du NPNRU :

1/ OUVRIR ET CHANGER L'IMAGE DU QUARTIER par une programmation attractive et adaptée en s'appuyant sur les qualités présents et futur du site, ce qui se traduit par :
- Amplifier le centre-ville en créant un centre-ville rive droite/rive gauche et valoriser ainsi une identité collective
- Mettre en place une stratégie reconquête de la frange littorale (port du Butor, chemin littoral, berges de la rivière des marsouins)

2/ Mettre en place les conditions pour DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI, ce qui se traduit par :
- Valoriser les équipements publics existants et développer une qualité de services,
- Améliorer le cadre de vie,
- Tendre vers une diversification de l'offre de logement,
- Affirmer une grande exigence en matière de qualité urbaine, architecturale, et environnementale des projets.

Ainsi, le projet a pour but de ré-impulser une dynamique sociale, urbaine, commerciale et de services dans ces quartiers, en insistant sur la qualité des aménagements publics. Au programme des importantes transformations prévues : le désenclavement des quartiers, une meilleure communication entre les deux rives, la rénovation et la diversification du parc urbain, la valorisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs, le développement de l'activité économique, l'amélioration de l'offre de transport, le soutien à l'activité touristique… En résumé, il s'agit de renforcer l'attractivité du quartier. Le programme de rénovation urbaine porté par la Ville et ses partenaires publics et privés, s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du territoire et en concertation avec les grands projets régionaux : aménagement de la RN2 déviation en boulevard urbain, création d'un bassin de baignade protégé au port du Butor et valorisation de la jetée, aménagement du sentier littoral…

A ce titre, plusieurs projets d'envergure vont voir le jour, comme cela est soutenu dans le PADD :

- **reconstruction de l'école élémentaire Girofles et réhabilitation de la MJC attenante,**
- **construction d'un dojo,**
- **poursuite de l'aménagement du Ludo Parc et du parc de Beaufonds, création d'un bassin de baignade en eau de mer au Butor,**
- **réflexion autour de l'aménagement d'un nouvel espace public pour accueillir le marché forain, requalification de l'avenue J. Jaurès…**
- **En matière d'habitat, le projet prévoit la démolition d'une centaine de logements vétustes, la réhabilitation de plus de 500 logements, l'aménagement résidentiel de près de 900 logements… L'accent du volet habitat est mis sur l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie dans les quartiers concernés. Pour cette raison, aucun développement du nombre d'habitants dans ces secteurs de la commune n'est envisagé avant la fin des travaux liés au programme, soit aux environs 2025. A la fin de la réhabilitation des quartiers concernés et quand ceux-ci auront retrouvés de l'attractivité, quelques logements intermédiaires pourront être édifiés.**

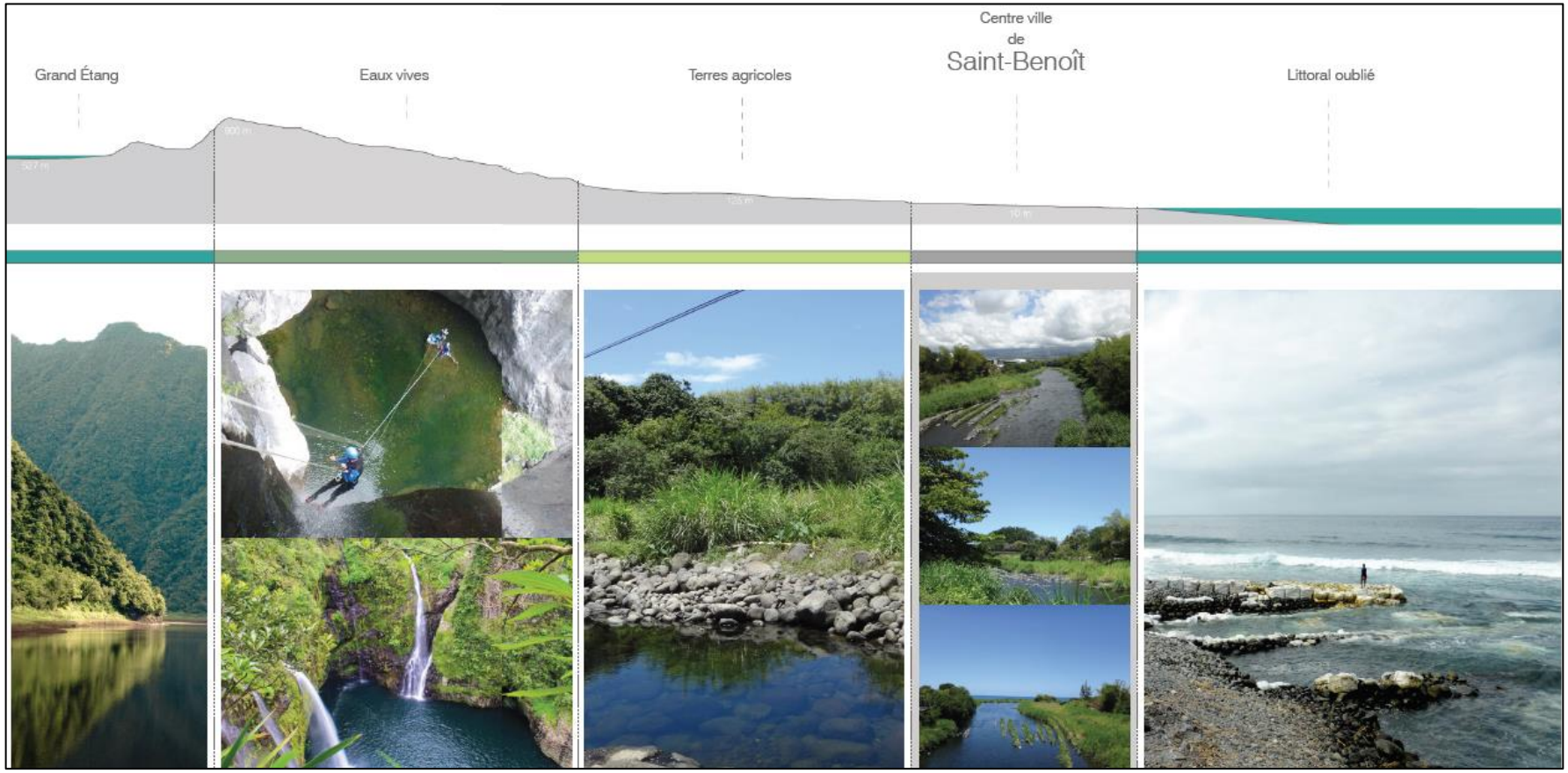
Aménagement du parc Nelson Mandela (LudoParc)

Aménagement de la frange littorale

Bassin de baignade au Butor

Volet n°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

L'étude réalisée par la *Fabrique Urbaine* pour le compte de la commune en 2013, met en avant cet axe névralgique qu'est la rivière des Marsouins, laquelle traverse le centre-ville et le rattache ainsi au littoral, aux terres agricoles situées de l'autre côté de la RN2 Déviation (le secteur Le Conardel notamment, où une extension urbaine de 9 ha est prévue afin de créer une nouvelle zone d'habitat et d'équipements ouverte sur la rivière), aux secteurs de loisirs en eaux vives, notamment Ilet Danclas, que la Ville souhaite aménager, dans le respect des contraintes liées au PPR inondation et mouvements de terrain, en tant que haut lieu touristique durable, où encore aux sites exceptionnels des Hauts, tel le Grand Etang, plan d'eau magnifique où diverses activités touristiques existent et sont confortées dans le PLU.



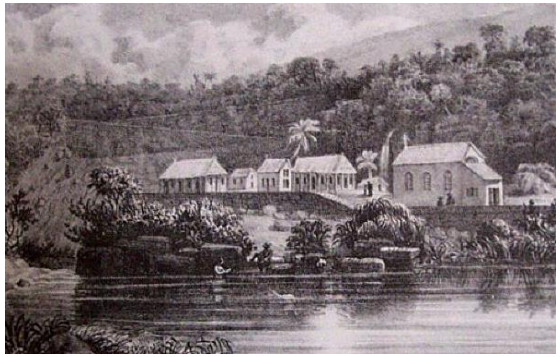
Dans cette étude, qui sert de base au projet d'aménagement du centre-ville, l'importance de la valeur et du rôle de la rivière des Marsouins dans l'aménagement du centre-ville et de Saint-Benoît en général, ressort clairement, mettant en avant des points connus de la population bénédictine. En effet, la rivière des Marsouins a toujours été un élément prépondérant dans l'évolution de la ville de Saint-Benoît. La ville s'est formée sur la rivière des Marsouins et entre la rivière des roches et celle de l'Est qui marquent les frontières de la commune. Elle a longtemps été support d'activités, notamment avec l'activité sucrière. L'eau de la rivière était détournée pour alimenter les moulins à eau des usines. Cependant, elle est à la fois un atout pour le territoire mais aussi un inconvénient à cause des inondations, des crues et de la problématique du franchissement qu'elle engendre. Aujourd'hui, la Rivière des Marsouins traverse le centre-ville de Saint-Benoît en son centre mais ce dernier lui tourne allègrement le dos. En effet, la rivière des Marsouins est d'avantage perçue comme une frontière, une rupture, que comme un espace de rencontre. Pourtant, tout comme le littoral, elle se situe tout proche de l'hyper-centre de Saint-Benoît et peut être aisément accessible à pieds depuis le centre-ville et les quartiers résidentiels alentours.

Proche de la rivière, on retrouve également des équipements et surtout l'actuelle gare routière le long de la N2. Celle-ci est assez éloignée du centre-ville et du littoral ce qui n'incite pas les déplacements piétons. Mais la rivière des Marsouins peut justement devenir un support d'articulations pour tous ces équipements existants, tout en permettant également la création et la réhabilitation de certains autres. La rivière des Marsouins présente un réel potentiel dans le réaménagement et la redynamisation du centre-ville de Saint-Benoît. Elle peut et doit devenir un véritable support de déplacement et colonne vertébrale du centre-ville.

Elle présente notamment des friches, communes au centre-ville, à exploiter (ex pôle santé et ancien Hôpital qui auparavant amenaient du monde, lesquels sont référencés dans la partie 1 du dossier de justification des choix), qui peuvent permettre, sur la période du PLU, de réimplanter une nouvelle offre d'habitat, d'équipements ou de dégager de potentiels espaces publics. En lien avec l'hyper-centre et le littoral, la rivière des Marsouins peut devenir un espace qui rassemble. La question d'un franchissement piéton est d'ores et déjà soulevée, et des circulations piétonnes en lien avec l'hyper-centre et le littoral font partie des projets de la Ville dans le PADD. D'autant plus que les berges de la rivière présentent actuellement la densité végétale la plus importante du centre-ville. Des cheminements piétons ombragés peuvent ainsi facilement être mis en place.

Réaffirmer la rivière des Marsouins comme, elle aussi, une centralité, permet de réunir les deux rives du centre-ville autour d'un patrimoine qui leur est commun. Finalement, la rivière des Marsouins est l'élément qui traverse et réuni l'ensemble du territoire communale de Saint-Benoît. Elle est séquencée suivant diverses activités. En altitude, la rivière est support de nombreuses activités aquatiques. En mi-pente, elle était utile aux moulins des usines à sucre et actuellement elle irrigue les terres agricoles et produit des paysages somptueux. A l'inverse, en centre-ville, elle est actuellement sous-exploitée mais sert tout de même à la pêche des bichiques. A travers cette orientation du PADD, la Ville souhaite lui faire connaître la même diversité et effervescence d'activités aquatiques en centre-ville qu'en altitude et ainsi réconcilier Saint-Benoît avec son centre-ville. La rivière peut ainsi devenir, à travers la transformation de ses rives, un lieu majeur pour Saint Benoît : parc, promenades, activités de loisirs, « cadre » des nouvelles opérations pouvant se développer en rapport direct avec la rivière (les travaux d'endiguement actuellement réalisés par la ville de Saint-Benoît et ses répercussions au sein du PPR multirisques de 2017 ouvrent de nouvelles perspectives).

Le paysage de la Réunion, « entre mer et montagne » peut ainsi être réactivé.



C'est sur la base de ces motivations que les orientations suivantes du PADD ont été inscrites :

- Poursuivre l'aménagement des berges de la rivières, dans la continuité des travaux réalisés dans le cadre de son endiguement, afin de développer l'accueil des piétons et les circulations douces,
- Réaliser des aménagements de loisirs en eaux vives (type bassin de baignade…),
- Aménager une voie douce reliant le sentier littoral, le front de mer de l'ancienne gare CFR et le site de Bethléem…

Les 3 sites particulièrement mis en avant dans le PADD répondent aussi à cette volonté de faire de la rivière, le support du projet d'aménagement du centre-ville :

- Le front de mer de l'ancienne gare CFR :

En effet, à Saint-Benoît, comme la plupart des villes de la microrégion Est, on note une forte propension à délaisser la façade littorale, pourtant encore sauvage et préservée de tout aménagement disgracieux, du fait notamment de la présence de sa morphologie rocheuse et exposée aux assauts de la mer. Pourtant ces littoraux peuvent être des lieux et des supports privilégiés d'animation et d'activités. Cette stratégie est notamment appuyée par le SAR qui rappelle que l'attractivité du bassin de vie de l'Est, tant dans l'optique de favoriser le développement du pôle d'activité à vocation régionale que dans l'objectif de qualité résidentielle, doit jouer l'atout de la revalorisation de l'espace littoral du bassin de vie, aujourd'hui valorisé bien en deçà de son potentiel.

Saint-Benoît, n'échappant pas à ce constat, présente en effet un littoral oublié, difficile d'accès et aux espaces publics de très faible qualité. Selon les sondages réalisés par le bureau d'études Synthèses dans le cadre de la réalisation du diagnostic du NPNRU rive droite, 70% des réunionnais et 32% des résidents de l'Est ne connaissent pas le front de mer de Saint-Benoît. Cependant, si on prend un périmètre de 250 mètres depuis le bord de mer vers la ville, on peut voir que le littoral est aisément accessible à pieds depuis le centre-ville, la place de l'église se trouvant environ à 400 mètres de l'océan. Or, malgré cette proximité le littoral est aujourd'hui délaissé par la ville et très difficilement accessible. On ne fait souvent que l'apercevoir à l'arrière d'une maison ou derrière une haie. La façade littorale de Saint-Benoît est ainsi bien cachée des yeux

des touristes et des visiteurs, et devient presque confidentielle. De plus, autre phénomène très commun à Saint-Benoît, les déplacements se font majoritairement en voiture. La voiture cherche donc à se frayer un chemin au plus près possible du littoral. En résultent des espaces publics de faible qualité envahis par la voiture. Afin d'ouvrir le centre-ville sur le littoral, des travaux ont été menés afin dans un premier temps, de requalifier l'allée Célice Mavoulouque afin de relier la place de la Mairie au littoral par voie piétonne.

La mise en place de cheminements ombragés peut participer à la valorisation des déplacements piétons, tout comme la continuité des chemins côtiers. Actuellement, les espaces publics en friche le long du littoral ne participent pas à en valoriser l'image. On peut noter l'absence de traitements des cheminements piétons, un manque d'espaces ombragés, une continuité végétale seulement sur la rive gauche mais inexploitée et dégradée, des voitures jusqu'au bord de l'eau, etc.
Autant de constats qui en font un espace de second plan peu attractif pour les visiteurs et touristes. Cependant, le littoral est tout de même support d'usages. On y trouve notamment des pêcheurs de bichiques et des aires de jeux sur la rive droite, qui vont faire l'objet de requalification dans le cadre du NPNRU.

De plus, le littoral présente un réel potentiel avec des espaces aujourd'hui en friche mais requalifiables tels que l'ancienne gare du chemin de fer qui reliait Saint-Pierre à Saint-Benoît en passant par Saint-Denis. Cette ancienne gare peut changer de destination, dans le respect des prescriptions liées au PPR littoral et ainsi permettre de ne pas effacer un élément fort du patrimoine bénédictin. La façade littorale de Saint-Benoît ne présente aujourd'hui pas d'intérêt en termes d'animation. Elle ne participe pas à la vie du centre-ville. C'est un espace en marge. Pourtant, elle peut être un espace aisément accessible à pieds depuis le centre-ville. Le littoral articule actuellement plusieurs équipements très distincts en rives gauche et droite de la rivière tels que l'IRTS, deux piscines, un stade, un skate Park, une aire de jeu, un centre commercial et le pôle emploi. Il est nécessaire de développer cette offre d'équipements et de proposer la mise en place de structures d'animation, de bars, de restaurants sur le front de mer afin de réanimer la façade littorale de la ville et ainsi trouver un argument supplémentaire pour inciter les gens à rentrer dans Saint-Benoît et son centre-ville, au lieu de contourner la ville et d'aller s'arrêter à Saint- André. Cela participerait également à développer une vie étudiante plus active pour Saint-Benoît.

Potentiel d'animation du littoral

Le PADD prévoit ainsi, un aménagement du front de mer, afin d'en faire un pôle d'animation diurne et nocturne connecté au centre-ville, l'objectif étant que cet espace, délaissé aujourd'hui, puisse accueillir prochainement des activités de restauration, de loisirs sportives, culturelles… dans le respect des contraintes liées au PPR littoral et en application des règles de celui-ci, qui permettent la création de kiosques, rondavelles… ainsi que le changement de destination des habitations existantes en restaurants, locaux commerciaux…

Ainsi, sur le secteur du front de mer, une partie des 25 maisons individuelles et des 6 bâtiments en état de ruines repertoriés, pourraient changer de destination dans la période du PLU, et contribuer ainsi, à apporter du dynamisme économique et touristique sur ce secteur au fort potentiel paysager et naturel. Une politique foncière va être menée par la commune, afin de préempter sur certains de ces terrains en cas de vente. La commune a par ailleurs, lancé des études liées à la viabilisation du secteur du front de mer, dont le permis d'aménager est actuellement en cours d'instruction.

Le PADD prévoit aussi la valorisation des vestiges de l'ancienne gare ferroviaire (identifiée en tant qu'élément de patrimoine bâti protégé et en tant que bâtiment admis à changer de destination en zone naturelle), la création d'équipements divers sur le secteur du front de mer, dont un parvis ainsi que des parkings supplémentaires.

L'ensemble de ces éléments se retrouvent au sein de <u>l'orientation d'aménagement et de programmation relative au centre-ville.</u>

- Le terrain de l'ancienne maternité :

Locaux vacants de l'ancien pôle santé, potentiel d'une véritable façade urbaine au centre-ville de Saint-Benoît

Le terrain de l'ancien pôle de santé (ou ancienne maternité) est une des friches urbaines les plus imposantes du centre-ville, et aussi celle possédant le potentiel le plus intéressant afin de proposer une offre de logements de qualité (intermédiaire ou de standing) bénéficiant d'une vue imprenable sur la rivière. Le devenir de cette friche façonnera une nouvelle façade urbaine pour le centre-ville de Saint-Benoit.

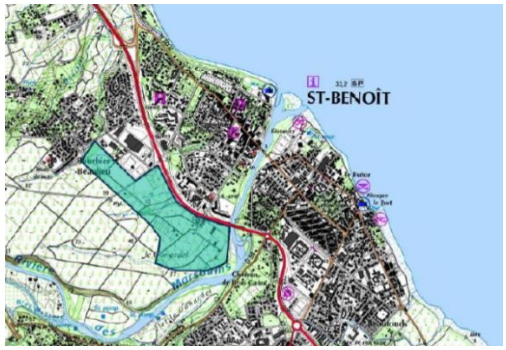
Ce terrain, appartenant au GHER, fait l'objet d'un projet de construction de logements et services, commerces en cours d'études actuellement, porté par le groupement GHER et OCIDIM. La réalisation de ce projet peut apporter un nouveau souffle à cet espace délaissé, ainsi qu'à la promenade sur la berge située à proximitée, qui n'est aujourd'hui que peu empruntée par les piétons, du fait du caractère « abandonné » des lieux. Le projet se doit de favoriser une ouverture de la ville sur la rivière, et d'apporter un nouveau relief au paysage du centre-ville. Du fait de son importance et des échanges en cours entre le porteur de projet et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) concernant notamment les hauteurs maximales autorisées, le PLU place ce secteur en périmètre de projet, afin d'empêcher toute construction, jusqu'à ce que le projet soit complètement abouti et validé par l'ensemble des partenaires associés. Le règlement graphique et écrit du PLU en font état.

- Le secteur de Le Conardel :

Le site de Le Cornardel, positionné remarquablement au sud du coeur de ville de Saint-Benoit, est aujourd'hui un territoire cannier agricole. La ville de Saint benoit envisage ce site, avec sa continuité vers Bourbier Beaulieu, comme une extension d'urbanisation. Sur la partie Nord Ouest, vers la zone commerciale et son supermarché, des terrains sont envisagés en extension économique de production, qui permettent notamment d'engager une relation particulière avec le quartier pavillonnaire de Bourbier.

Le secteur de Le Conardel d'une superficie totale de 9 ha (7 ha affectés au logement dans le PLU et 2 ha pour la création d'équipements publics) est un espace disposant d'une vision à 180 ° vers le grand paysage montagneux des massifs de la fournaise et du Piton des neiges. Un début d'urbanisation pavillonnaire existe qui forme une contrainte relative devant être prise en compte. La rivière des marsouins forme un paysage incontournable et peu franchissable et les connections amont avec la rive droite depuis le site du programme sont délicat et non réalisées. Par contre la rive gauche mène au site remarquable et touristique de Bethléem, paysage remarquable des Hauts de Saint-Benoit. Le dos des pentes est dominé comme le site actuel par la culture de canne à sucre. Cette monoculture, dépendante des aléas mondiaux sur le sucre et des dispositifs d'aides associés à la culture, est à terme aléatoire, et il doit être envisagé sans doute dans le moyen terme une diversification des cultures.

On notera également que sur le plan topographique, le site positionné en deçà des 50 m d'altitude est protégé des aléas majeurs en termes de submersion ou d'inondation, tout en bénéficiant d'une topographie très douce aux pentes très accessibles, y compris depuis le centre-ville et le font de mer (5 % environs). Dans un rayon proche, on trouve le centre commercial qui ne sera accessible que dans le cadre du développement du projet, et tous les services du centre-ville de Saint-Benoit qui sont très proches. Le secteur se situe à la porte de la ville historique avec la sous-préfecture, la gare routière, le pôle social où la commune envisage la création d'un pôle d'échange urbain, la halle commerçante et les petits commerces de la ville. On est également assez proche du front de mer, qui doit être aménagé dans le cadre du programme d'aménagement urbain précité. Enfin, le secteur est à proximité immédiate de la RN2 Déviation, qui doit être requalifiée en boulevard urbain (projet Région). Il dispose donc d'un positionnement stratégique des plus intéressants, le long des berges de la rivière, tout comme le projet porté par le GHER et OCIDIM sur la friche de l'ancienne maternité, afin d'acueillir une offre de logements variée et de qualité (logements de standing, intermédiaires, logements avec jardins familiaux…), ainsi que des équipements pour les habitants du quartier et l'ensemble des bénédictins (parc boisé…). C'est là, la stratégique d'aménagement urbain qui est soutenu par la collectivité.



Une façade urbaine peu flatteuse mais à fort potentiel

Ainsi, sur la base de cette politique d'aménagement et d'une étude de faisabilité menée en 2019, la commune a inscrit dans son PADD l'objectif de créer le quartier nouveau de Le Conardel, du fait des nombreux atouts urbains et paysagers de ce secteur. Le but est de permettre la réalisation d'une offre de logement pouvant attirer notamment, les catégories socio-professionnelles supérieures (cadres, médecins…), tout en proposant aussi, le maintien d'une agriculture raisonnée et maraichère sur une partie du secteur, où des maisons avec jardins familiaux peuvent être réalisées. La création de ce quartier d'habitat nouveau répond donc aussi et surtout, à la deuxième orientation générale pour la commune : qualité de vie et offre d'habitat pour tous.

Volet n°3 : Le développement des quartiers situés sur la rive gauche de la rivière des Marsouins

L'étude réalisée par la *Fabrique urbaine,* souligne que la rive gauche de la rivière des Marsouins concentre une majorité d'équipements administratifs associés au centre-ville historique et commerçant de Saint-Benoît. Cependant, l'ensemble des équipements est plus ou moins vieillissant et rend l'image d'un centre-ville peu attractif. Ces équipements ne demandent qu'à être « ré-enchantés ». La première remarque importante, qui a également sous-tendu le projet d'aménagement du front de mer, est l'absence notable de structure d'animation, de restauration, de bars… Il n'y a pas de cafés ou de restaurants pour qu'il y ait de l'animation dans le centre, notamment pour les jeunes (lycéens, étudiants…). Saint-Benoît donne l'impression d'une « ville mourante », alors même qu'elle était une ville très dynamique dans les années 1990, mais en 30 ans, tout a beaucoup changé. C'est devenu une « ville dortoir », loin de la capitale animée et attractive de l'Est.

A la recherche d'une réelle centralité, la politique des élus est de reconnecter le centre-ville à la rivière et au littoral. En effet, l'hyper-centre de Saint-Benoît a des potentialités. Il concentre plusieurs friches bâties potentiellement réhabilitables et situées à des emplacements stratégiques, tels que l'ex-pôle santé au bord de la Rivière des Marsouins et l'ancienne gare située proche du littoral. Ces friches pourraient devenir supports d'une nouvelle programmation et d'une redynamisation, à des endroits clés pour le centre-ville de Saint-Benoît. Avec ces friches « clés », un périmètre se dessine, une centralité à renforcer et à reconnecter avec le littoral par des venelles existantes requalifiées, végétalisées, l'enjeu étant ainsi de favoriser les déplacements doux entre le littoral et l'hyper-centre de Saint-Benoît. Cette connexion peut aussi s'appuyer sur l'espace menant du marché couvert au littoral en bord de rivière qui peut devenir un réel mail paysager accueillant différents usages tels que des promenades, des festivités, en lien direct avec le parvis du front de mer, etc. L'idée de festivals, par exemple musicaux, avec une scène sur le front de mer et une autre sur la place du marché couvert, est un projet qui peut être réalisé.

Le centre-ville situé en rive gauche peut devenir un cœur commerçant attractif, par un traitement spécifique des rues les plus importantes (G. Pompidou notamment, qui est son artère principale et mérite une requalification, dans la continuité de l'avenue J. Jaurès qui sera requalifiée dans le cadre du NPNRU). Cette rue doit se développer et accueillir des enseignes de qualité, des locomotives commerciales qui apporteront du renouveau au centre-ville, qui peut aussi être mieux desservi par les transports en commun, par le positionnement d'un pôle d'échange au plus près des commerces, vers le pôle social par exemple, car la position actuelle de la gare routière pousse beaucoup de voyageurs à préférer d'autres villes (Saint-André, centre commercial de Sainte-Suzanne…, où les commerces sont plus facilement accessibles une fois sortis du bus). Enfin, la végétation du centre-ville n'est pas mise à profit des usagers. Les rares continuités végétales que l'on peut observer sont en front de mer et le long de la rivière, mais ces formations végétales sont surtout perçues comme boucliers, frontières, et ne sont ni mises en valeur, ni pratiquées.

Tous ces points sont le constat à partir duquel, la commune a fait le choix de cette orientation, pour le développement et la redynamisation commerciale et aussi touristique, du centre-ville historique de Saint-Benoît.

Station service d'entrée de ville

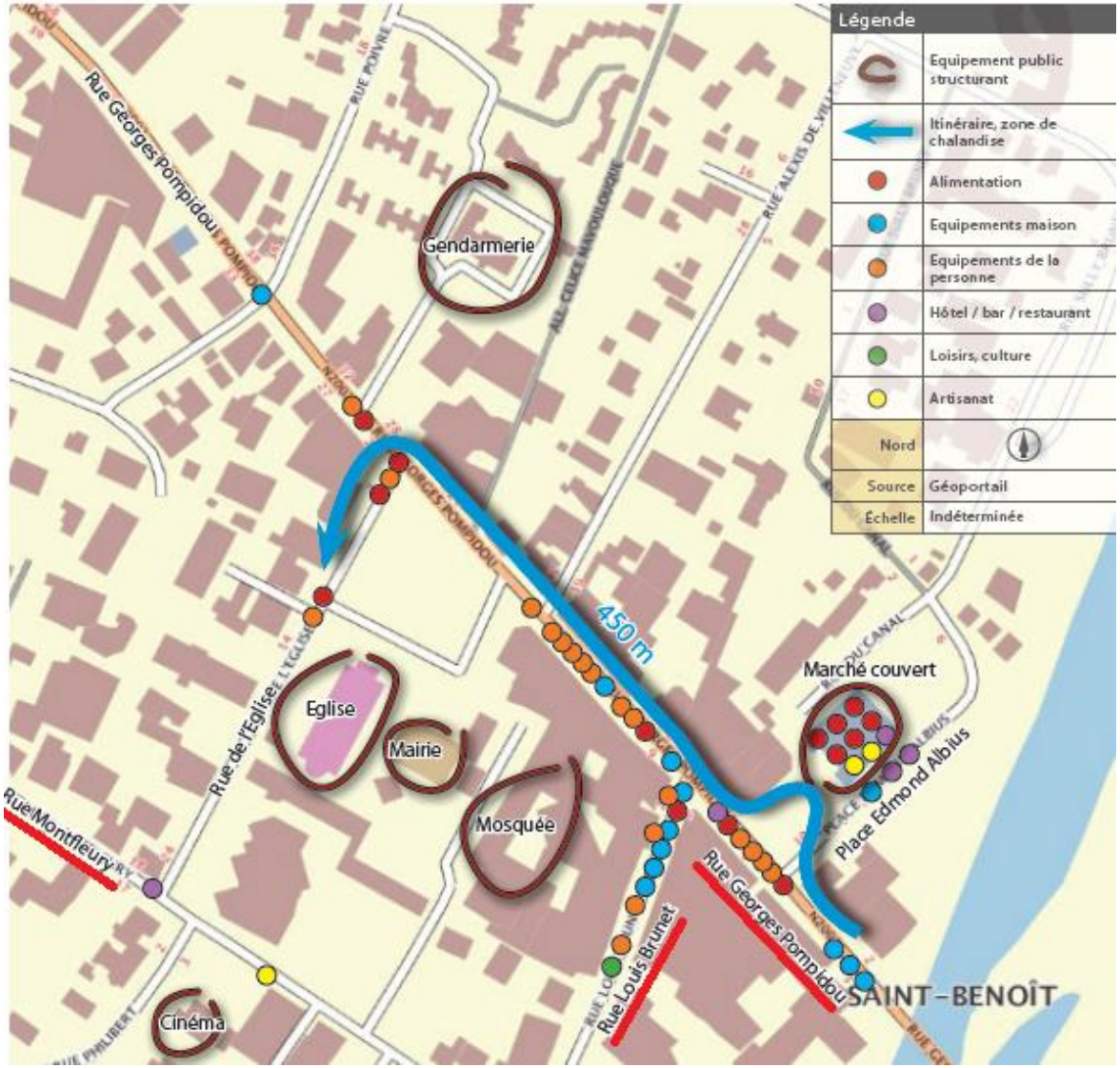
Église de Saint-Benoît

Hôtel de ville de Saint-Benoît

Ancien cinéma

Comme le montre cette analyse de l'existant réalisée en 2013 par la *Fabrique urbaine*, le centre-ville de la rive gauche concentre de nombreux équipements et services. Néanmoins, autour de ce périmètre central de 500 mètres, il est nécessaire d'impulser un renouveau commercial, car l'offre présente, bien que dense, n'est pas attractive.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE - CENTRE-VILLE DE SAINT-BENOÎT - RIVE GAUCHE



En effet, selon l'étude réalisée en 2013, le centre-ville de la rive gauche comprend un nombre de cellules commerciales important mais aujourd'hui, la tendance est davantage à la fermeture de commerces qu'à l'ouverture. Par ailleurs, on peut observer des commerces dont l'offre est pour la plupart bas de gamme et de type bazar (sauf pour la téléphonie et quelques boutiques de vêtements).

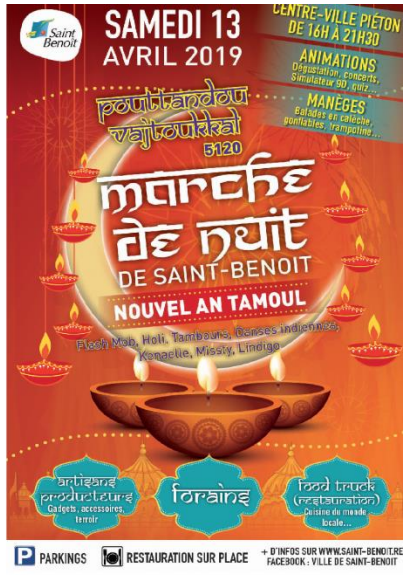
Cette offre témoigne des caractéristiques socio-économiques de la population qui fréquente aujourd'hui le centre-ville de Saint-Benoît. On note également un nombre peu important de commerces de bouches, de restaurants et de cafés et l'absence de magasins jouant le rôle de « locomotive commerciale ». De plus, les friches urbaines (Cannelle par exemple) et des services médicaux (un de plus à venir dans le bâtiment anciennement *New Look Bazar* sur la rue Pompidou) forment des ruptures dans le parcours chaland du centre-ville.

Les rues Pompidou, Louis Brunet et Montfleury constituent les rues centrales du centre-ville, avec la rue de l'Eglise. Ce sont elles qui disposent du plus grand potentiel de développement en la matière, notamment les rues Pompidou et Brunet, qui comptent majoritairement des commerces, alors que la rue Montfleury est davantage mixte, comptant commerces et habitations.

Pour cette raison, le PADD prévoit, sur la rive gauche :

- **un élargissement des rues commerçantes centrales : G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet. Cette règle est couplée à des actions de démarchage afin de permettre à des enseignes de s'installer au centre-ville, ainsi qu'à des règles liées au stationnement, plus favorables pour les commerces,**
- **une densification plus forte sur l'ilot central situé entre la rue G. Pompidou et la RN2 Déviation (futur boulevard urbain), densification qui concerne notamment les friches stratégiques citées ci-dessus : Cannelle, ancien hôpital, ancienne maternité…**
- **une densification moindre de la partie du centre-ville située entre la rue G. Pompidou et le front de mer, afin de conserver les perspectives visuelles sur l'océan,**
- **une requalification des espaces publics majeurs (places de l'Eglise, de la Mairie, du marché couvert...,**
- **la réflexion sur le positionnement d'un pôle d'échange au plus près des commerces, ainsi qu'une desserte des du centre-ville, du front de mer, des sites de Le Conardel et de Beaulieu par le biais d'un transport en commun de type navettes, bus électrique.**

Il convient de préciser ici, que cette orientation de redynamisation du centre-ville est déjà en cours par diverses actions menées sur le terrain :
- réouverture du *cinéma Cristal* (avril 2016), lequel participe à des évènements nationaux, tels que la fête du court-métrage (mars 2018 et mars 2019),
- installation de l'enseigne *Espace Fraîcheur* dans le marché couvert (octobre 2017),
- mise en place du *marché de nuit,* tous les 2ème samedis du mois (septembre 2018), 9 éditions actuellement,
- installation de la *Boutique Ephémère* dans les locaux de l'ancienne agence Bourbon Voyages, concept innovant où une enseigne commerçante s'installe pendant un mois dans le local, afin de faire connaître ses produits (démarrage en avril 2019).



- **En deuxième lieu, de <u>la qualité de vie et de l'offre d'habitat pour tous</u>**

La deuxième orientation pour la commune de Saint-Benoit touche au logement. Il s'agit de mettre l'accent sur la qualité de vie et l'offre d'habitat pour tous.

Le premier constat est que la Ville souhaite se développer en tant que capitale de l'Est, mais pas en insistant sur un nombre d'habitants élevé à atteindre. Le but est de fournir une qualité d'habitat et de services, de cadre de vie aux habitants. Pour cette raison, l'objectif de production de logements sur la période du PLU (expliqué dans la première partie de la justification des choix), s'est basée sur le nombre de logements que la commune peut permettre de produire d'ici 2030, soit 2500 logements. La construction de ces 2500 logements correspond à un accueil de 2500 à 5500 habitants sur la période du PLU, ce qui signifie que la population de Saint-Benoit (qui s'élève à 38 000 habitants environ en 2019) sera d'environ 43 000 à 45 000 en 2030.

Le deuxième constat est le suivant : la question de l'habitat est assez sensible à Saint Benoit, où le développement des logements sociaux collectifs en centre-ville a contribué certainement à « paupériser » la ville, sans contrepartie autre que les maisons pavillonnaires des périphéries. En matière de logements sociaux, la commune a d'ailleurs atteint les 31,69 % de ces logements au 1er janvier 2017, dépassant le taux légal de mixité sociale pour la commune, fixé par le décret 2017-840 du 5 mai 2017 à 20%. De plus, la demande n'est plus aussi importante que sur la période précédente et se caractérise davantage par du *turn-over.* Selon les bailleurs, le nombre de logements vacants s'est accru ces dernières années avec, dans certains cas, de plus en plus de difficultés à trouver un candidat lors d'une relocation.

Le schéma d'une forte construction de logements sociaux sur la commune ne peut être poursuivi. Le choix des élus est de poursuivre la construction de ces logements afin de satisfaire uniquement à la demande, mais ils souhaitent aujourd'hui, répondre à l'absence d'offres de logements de qualité en collectifs ou intermédiaire, et l'impossibilité aux primo accédants d'exister au coeur des villes. Il existe une nécessité d'offrir des produits de logements différentiés couvrant les classes moyennes à aisées, qui s'intègrent dans une ville et ne cherche pas l'échappée dans le pavillonnaire routier. A titre d'exemple, de nombreux médecins travailler au GHER de Saint-Benoît n'habitent pas sur le territoire de la commune car ils ne trouvent pas d'offres de logement satisfaisant à leurs besoins, notamment en cœur de ville, au plus près de leur lieu de travail. Ce sont des cas comme celui-ci, qui pousse la collectivité à mettre l'accent sur ce type de produit.

Ces constats expliquent l'objectif de logements à atteindre d'ici 2030 : 2500 logements, ainsi que l'objectif de population qui est directement en lien avec ce nombre de logements à produire : 43 000 à 45 000 habitants. Ils expliquent aussi la stratégie urbaine de la ville, qui consiste à densifier le centre-ville, les espaces déjà urbanisés existants du territoire, à soutenir la réalisation du projet d'habitat intermédiaire situé sur l'ancienne maternité et à développer un pôle d'habitat nouveau sur Le Conardel, visant à accueillir des logements intermédiaires et de standing notamment.

- **En troisième lieu, du développement accru des activités économiques et du numérique**

L'étude réalisée par la Fabrique Urbaine en 2013, met en exergue les résultats d'un sondage auprès de la population bénédictine, selon lequel les personnes sondées déclarent faire majoritairement leurs courses alimentaires sur Saint-Benoît, alors qu'ils désertent la ville pour les achats de type « shopping plaisir », ainsi que pour les sorties. Ce constat est à mettre en parallèle avec les éléments cités ci-dessus et le manque d'attractivité du centre-ville. En ce qui concerne Sainte-Anne, il s'agit, selon le SAR de 2011, de la « ville-relais » de Saint-Benoît. En ce sens, elle doit fournir « *services, équipements et emplois de proximité* ». A titre de comparaison, Bras-Panon est également une ville-relais, mais la différence du niveau d'équipements, de commerces, de services et de desserte entre Bras-Panon et Sainte-Anne est flagrante. Cet écart doit peu à peu être comblé. En ce qui concerne les bourgs ruraux, l'étude relative aux équipements publics menée en 2016 par le bureau d'études CODRA pour le compte de la commune, met en avant l'importance de remonter le niveau de certains bourgs ruraux en matière d'équipements publics et de services de proximité.

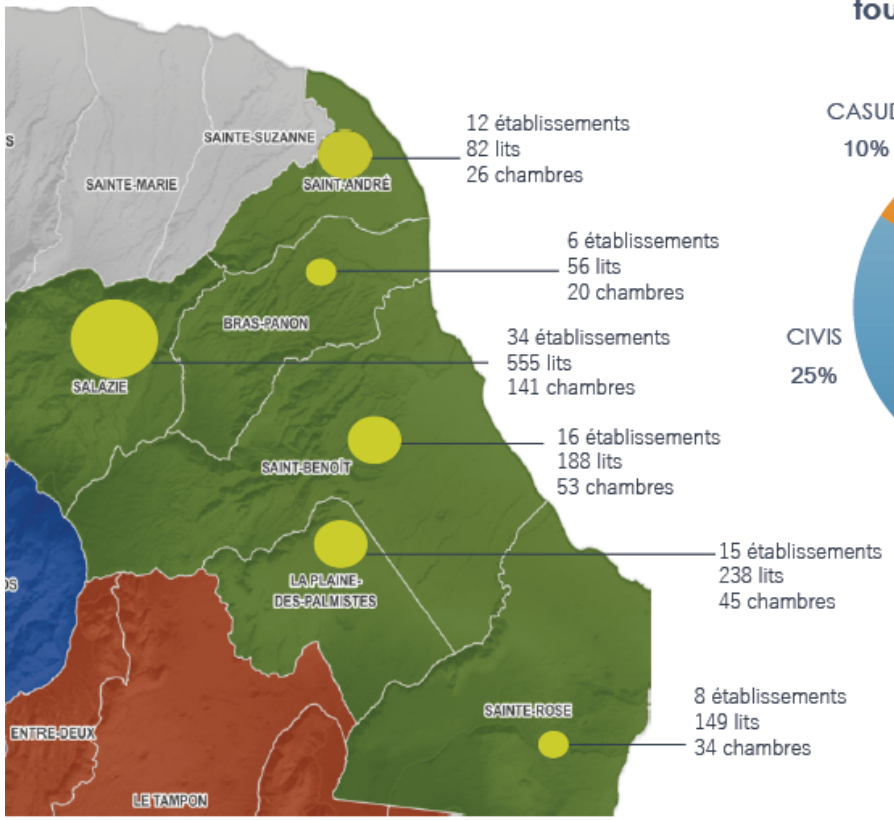
La commune doit également développer sa desserte numérique, qui s'inscrit dans le cadre de la loi du 07 octobre 2016 pour une République numérique, comme l'explique le PADD. Elle doit aussi structurer et développer son offre en activités économiques : artisanales et industrielles, en consolidant le pôle de la zone d'activités de Bras-Fusil ; commerciale, en structurant la zone de Beaulieu via une extension urbaine ; économique de production, en permettant le développement et l'aménagement du pôle d'activités à vocation régionale (PAVR) de Beauvallon, et en créant une zone d'activités de ce type sur Le Conardel, dont l'aménagement se fera dans un second temps.

Tous ces secteurs sont pertinents du point de vue de la cohérence d'aménagement et de la desserte automobile, car ils se situent en connexion directe avec les grands axes routiers de la commune, notamment la RN2 Déviation, futur boulevard urbain. Leur développement peut contribuer à faire de Saint-Benoît, un vrai pôle économique dans l'Est, une vraie capitale, attractive pour les entreprises et créatrice d'emplois. Il s'agit également pour la commune, de répondre à une sollicitation de nombreuses entreprises, prêtes à s'installer à Saint-Benoît mais ne trouvant pas actuellement de zone adaptée, notamment en termes de visibilité et d'accessibilité routière. Ce projet politique d'un développement économique fort sur Saint-Benoît, répond par ailleurs à son positionnement dans le SAR de 2011 en tant que pôle principal de la microrégion Est, car les pôles principaux se doivent d'assumer « *une fonction de structuration du bassin de vie dans lequel ils se situent* ». Ils doivent ainsi accueillir « *des activités, des logements et des services publics majeurs, susceptibles de répondre aux besoins des populations du bassin de vie* ».

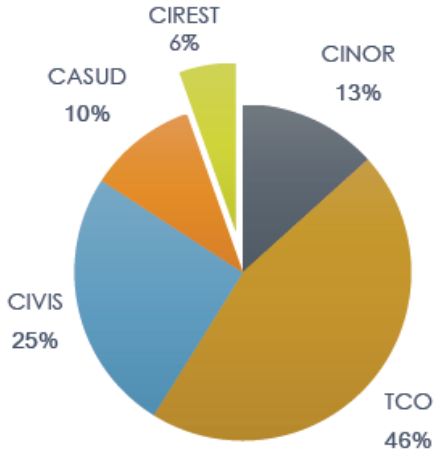
En matière de carrières, le schéma départemental des carrières de La Réunion (créé en 2010) répertorie sur le territoire de la commune 4 secteurs propices à l'exploitation de matériaux qui doivent être intégrées au document graphique du PLU. Le choix de la collectivité est d'intégrer les périmètres des espaces de carrière de la rivière de l'Est (qui était déjà repérée au sein du document graphique du PLU de 2006 par le zonage Apfma), des Orangers et de Petit Saint-Pierre. L'espace de carrière situé sur le secteur de Le Conardel n'est pas intégré car il se situe à proximité immédiate des quartiers habités de Beaulieu, de Le Conardel et du centre-ville, ainsi qu'à proximité d'un périmètre de protection des captages des eaux et forages. De plus, de récentes études de sol auraient démontré que cet espace ne contient pas de matériaux adéquats, notamment pour le chantier de la Nouvelle Route du Littoral.

Le manque de structures d'accueil touristiques dans l'Est est aussi un constat fort, ayant conduit les élus à souhaiter un développement de l'offre touristique sur St-Benoît.

Parc d' Hébergements



Répartition du nombre de chambres touristiques sur l'île



Salazie est la ville la plus équipée de la CIREST en hébergements touristiques.

37,4% de l'offre en hébergement de la CIREST se trouve sur Salazie,
17,6 % sur Saint Benoît,
16,5 % sur La Plaine des Palmistes

43,8% de la capacité d'hébergement (en lits) de la CIREST se trouve sur Salazie
18,8% sur La Plaine des Palmistes,
14,8% sur Saint Benoît

Bras Panon et Saint André comptent en parallèle les plus faibles offres de lits (<10 lits).

319 chambres pour 91 établissements c'est **3,5 chambres en moyenne par structure d'hébergement** sur la CIREST.

Source : Base de données SOUBIK au 31/12/2017

Comme nous le voyons via cet extrait de l'étude menée par l'IRT en 2017, la CIREST ne compte que 6% du nombre de chambres touristiques sur l'île, ce qui est bien en deçà des autres microrégions. Certes, les touristes étrangers et locaux préfèrent les plages de l'Ouest et les cirques, cela se remarque par exemple, avec la différence du nombre de lits entre Salazie le reste des communes de l'Est, mais le tourisme vert, d'eaux vives, le tourisme « Nature » est une vraie carte à jouer pour l'Est, qui regorge de sites remarquables. Saint-Benoît est consciente de ses atouts touristiques indéniables et souhaite affirmer sa place de capitale sur le terrain de l'hébergement touristique, dans le respect d'une insertion paysagère et environnementale de qualité, de tous les projets à naître sur son territoire.

Pour cette raison, le PADD prévoit :

- **la redynamisation du tissu commercial du centre-ville,**
- **l'installation de commerces et services de proximité à Sainte-Anne et dans les bourgs,**
- **la consolidation des activités artisanales et industrielles des secteurs de Beauvallon, Beaufonds et Bras-Fusil,**
- **la poursuite du développement de la zone d'activités commerciale de Beaulieu, en veillant à ce qu'elle soit complémentaire aux commerces du centre-ville,**
- **l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques dites de production (21 ha sur Beauvallon et Le Conardel, 0,3 ha en continuité de la STEP à Ste-Anne),**
- **l'exploitation des carrières de la rivière de l'Est, des Orangers et de Petit Saint-Pierre, conformément au schéma départemental de 2010,**
- **la création d'une zone économique (commerce et service) à Petit Saint-Pierre, afin de permettre l'installation d'une station-service,**
- **la valorisation de l'offre touristique et agrotouristique dans les Hauts notamment, via le confortement des activités existantes et la réalisation de nouveaux projets sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, via également les changements de destination autorisés en zones agricole et naturelle,**
- **la poursuite de la desserte en numérique sur tout le territoire de la commune.**

- **En quatrième lieu, <u>des déplacements facilités sur tout le territoire</u>**

Comme cela est expliqué dans l'étude réalisée par la *Fabrique Urbaine* en 2013, la trame viaire de Saint-Benoît se caractérise par son évolution urbaine. La RN2002 traverse le centre-ville parallèlement à l'Océan. Le premier contournement de Saint-Benoît, actuellement RN2, contourne le centre-ville du territoire communale afin d'éviter la traversée du centre-ville, notamment pour les véhicules qui empruntent la RN3 vers la Plaine des Palmistes, ou pour ceux qui se dirigent vers Sainte Anne et Sainte Rose. Outre la RN3 qui prend naissance à Saint Benoît et qui génère un trafic important, la RD54 permet la desserte des habitants des hauts de Bras-Fusil et Bras-Canot. Le centre-ville de Saint-Benoît n'est théoriquement circulé que par les habitants et usagers, mais non plus par du transit. Cependant, le passage de la RN2 de 2x 2voies à 2x 1voie, sur le tronçon qui contourne Saint-Benoît, crée des embouteillages. Un phénomène d'évitement se met alors en place et une majeure partie de la population passe par la rue Montfleury et donc par le centre-ville pour éviter le trafic de la RN2, ce qui participe une fois de plus à l'encombrement du centre-ville par l'automobile. Le projet de requalification de la RN2, et son passage en 2x 2voies, sera donc déterminant quant à l'apaisement de la circulation en centre-ville de Saint-Benoît.

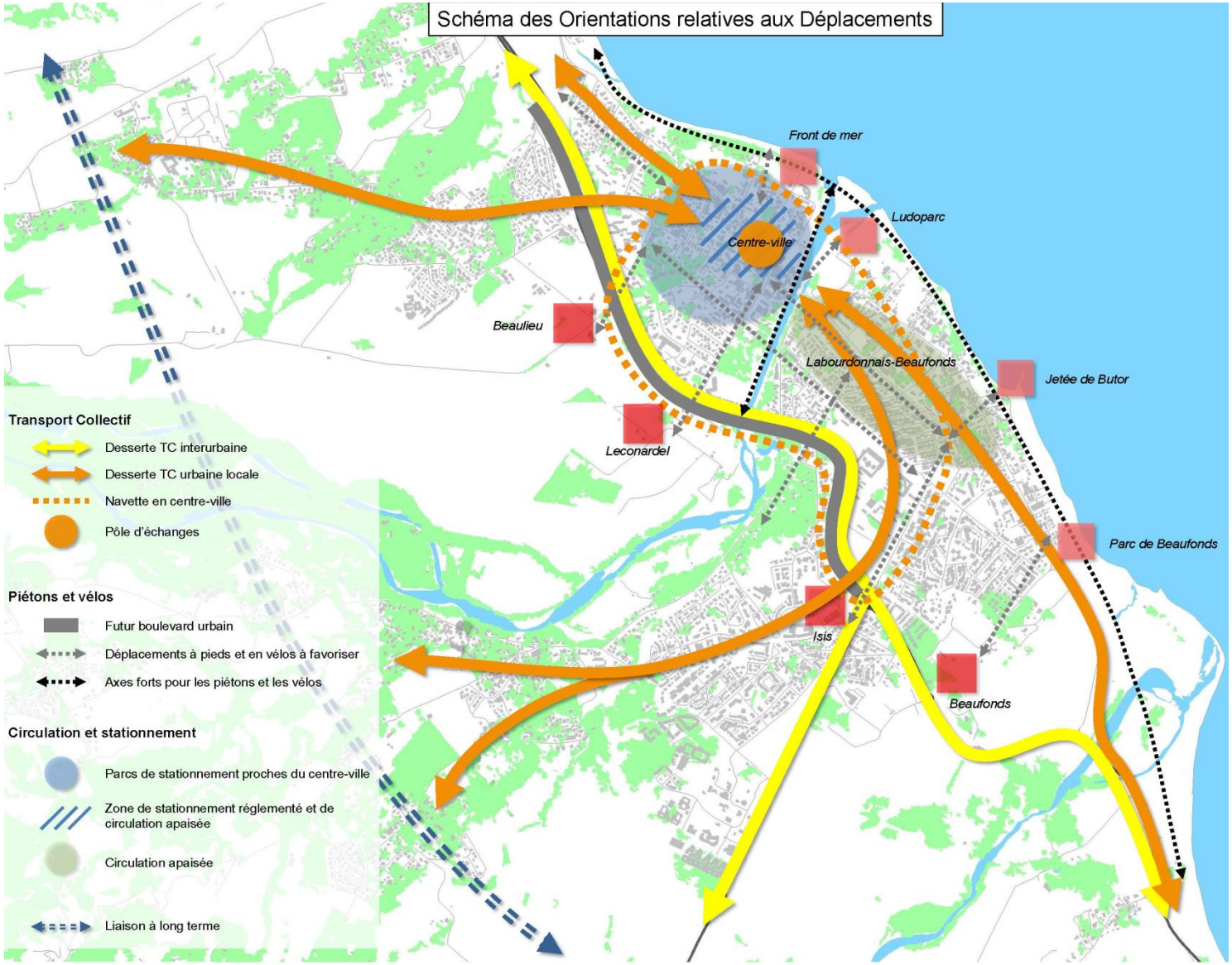
Pour ces raisons, comme cela est soutenu dans le PADD, la commune souhaite se doter d'un plan de déplacements communal établi en coordination avec les partenaires compétents en matière de transports : Région, Département, CIREST… Ce plan sera le document de référence pour l'organisation des circulations et des déplacements sur le territoire et devra accompagner la municipalité dans la mise en œuvre de sa vision politique. Il traite de l'organisation et de la maitrise des trafics en lien avec les renouvellements urbains des deux rives, notamment sur l'apaisement des circulations sur la rue G. Pompidou, l'avenue J. Jaurès et la rue Auguste de Villèle. Il développe une offre multimodale de transport en articulant le transport individuel, le transport collectif et les modes actifs, propose une hiérarchisation du réseau viaire et identifie les requalifications de voiries nécessaires pour faciliter et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables. Il permet aussi une réflexion sur la

règlementation du stationnement en centre-ville pour améliorer le taux de rotation des véhicules à améliorer ainsi la capacité en stationnement à aménagement constant. La Ville envisage aussi de poursuivre la création et l'information autour des parcs de stationnement proches du centre-ville.

De la même manière, la Ville prévoit de prendre une part active aux projets de transports structurants portés par la Région et la CIREST sur son territoire : aménagement de la RN2 entre Bourbier et le Rond-Point des Plaines en boulevard urbain (avec ouverture sur le secteur de Le Conardel), mise en place du Réseau Régional de Transport Guidé, déploiement du SDRIC et du Sentier Littoral Est, réorganisation de la desserte du centre-ville en transport urbain, évolution du réseau Estival, Route des Hauts… Une réflexion est aussi lancée, en coordination avec la CIREST et la Région, quant au positionnement d'un pôle d'échanges majeur au plus près des commerces en rive gauche ou en rive droite du centre-ville. Ce pôle d'échanges doit permettre à l'ensemble des usagers du réseau Estival d'accéder aux commerces du centre-ville sans effectuer de correspondance. Le site privilégié pour le moment est le Pôle Social (en rive gauche). Il doit être positionné stratégiquement au plus près des grands axes de circulation et disposer d'une grande visibilité pour l'ensemble de la population. A vocation principalement urbaine, il est à articuler avec la gare interurbaine située à l'écart du centre-ville.

La commune prévoit également, comme cela apparaît dans le PADD :

- **De favoriser les déplacements à pied et en vélo, en reliant notamment la rive droite à la rive gauche et au front de mer par le biais d'un franchissement de la rivière des Marsouins,**
- **De desservir les principaux pôles d'attraction (front de mer, centre-ville, Butor, Le Conardel, Beaulieu…) par la mise en place de navettes urbaines,**
- **De doter Sainte-Anne, ville-relais, d'un pôle d'échanges secondaire alliant transports urbains et interurbains.**



La carte ci-contre fait la synthèse des orientations du PADD en matière de déplacements.

Elle est complétée au sein du PADD par une carte faisant le zoom sur le secteur du centre-ville de Saint-Benoit.

Par ailleurs, cette carte prend en compte la suppression du projet de déviation Haute de Saint-Benoit, abandonné par la Région suite à l'avis défavorable de la CDPENAF sur le projet, comme en atteste le courrier reçu de la Région le 26 avril 2019 (D2019/2815).

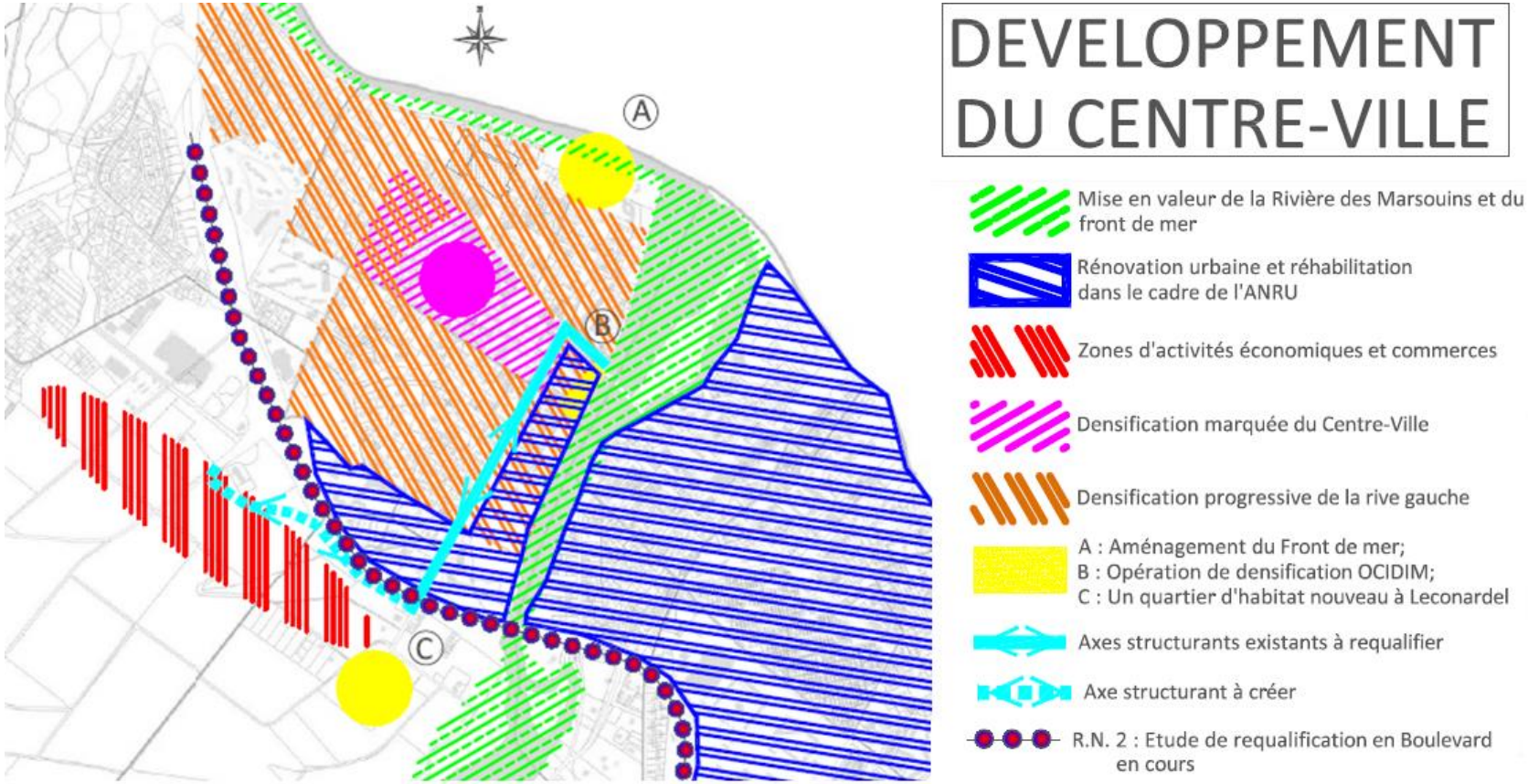
- **Enfin, <u>des paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique</u>**

Comme cela est dit dans le PADD, le territoire bénédictin se caractérise par des paysages exceptionnels : bord et front de mer, vallée de Takamaka, forêts de Bébour et de Sainte-Marguerite, Grand Etang, Pandanaie, Piton des Neiges… que la Ville souhaite faire connaître et valoriser d'un point de vue touristique et de loisirs en favorisant l'implantation d'activités vertes, sportives et de découverte respectueuses de l'environnement et du paysage. Il s'agit ici, de jouer pleinement la carte du tourisme vert, mais aussi du tourisme d'eaux vives. Saint-Benoît est la capitale des eaux vives et la Rivière des Marsouins est l'axe majeur des loisirs aquatiques. Nous l'avons vu précédemment, la place de la rivière des Marsouins est centrale dans le projet des élus, qui veulent mettre en avant cette force de Saint-Benoît, ce paysage aquatique qui caractérise la commune et constitue le support de tant d'activités : canyoning, rafting, randonnée aquatique, kayak…). De même, le paysage bénédictin offre des panoramas somptueux visibles des routes telles que le chemin de Ceinture, la RN3… Le territoire recèle également, une multitude d'éléments bâtis, naturels et paysagers qui font l'histoire, le patrimoine et la beauté de la commune, notamment les ruines de l'ancien chemin de fer réunionnais, vestiges de tout un pan d'histoire qui ne doit pas être oublié par les générations à venir. Tous ces éléments doivent être protégés dans un premier temps, mais également valorisés.

Pour cette raison, le PADD prévoit :

- **l'aménagement du sentier littoral, du front de mer, de sentiers de randonnée, de circuits touristiques,**
- **la création d'hébergements touristiques,**
- **la reconstruction du refuge du Piton des Neiges, projet touristique majeur, ainsi que la valorisation touristique du Grand Etang en lien avec le Département,**
- **l'aménagement des sites du bassin Mangue, de Bethléem et d'Ilet Coco en hauts lieux touristiques durables dans le respect des contraintes liées aux risques naturels, l'aménagement d'Ilet Coco, du fait de sa situation particulière (présence d'habitations, de restaurants…) se fera dans le cadre du schéma d'aménagement touristique mis en place par la commune, en lien avec les partenaires en présence, notamment en ce qui concerne les risques naturels,**
- **la valorisation des sites de la Rivière des Roches et du Butor dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral,**
- **la création d'un bassin de baignade en eau de mer et l'aménagement en pôle de loisirs du site du Butor, ciblé ainsi dans le cadre du NPNRU rive droite,**
- **la création d'un bassin de baignade en eau douce sur la rivière des Marsouins,**
- **la protection des grands panoramas et des coupures d'urbanisation, ainsi que l'aménagement de points de vue sur le littoral ou la montagne,**
- **la protection des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux et paysagers, ainsi que la réintroduction du végétal dans la ville,**
- **la place prépondérante de l'insertion paysagère des projets touristiques nouveaux, constitués en hameaux nouveaux intégrés dans l'environnement.**

La carte du PADD représente les grands axes du projet de développement du centre-ville, et constitue une synthèse des points détaillés précédemment :



2) L'orientation pour la périphérie du centre-ville : UNE ATTRACTIVITE URBAINE ET ECONOMIQUE A FAVORISER

La 2ème orientation du PADD concerne la périphérie du centre-ville, à savoir les quartiers de Rivière des Roches, Bourbier, Beaulieu, Beaufonds, Bras-Fusil et Bras-Canot. Comme cela a été expliqué ci-dessus, le maître mot du PLU de 2019 est de renforcer l'attractivité urbaine, économique et touristique de la Ville. Le centre-ville et les quartiers périphériques du centre-ville de Saint-Benoît ont un rôle important à jouer, car ils revêtent aussi, le caractère de pôle principal selon le SAR. Ils doivent donc accueillir, avec le centre-ville et conformément aux prescriptions du SAR de 2011, 60% des nouveaux habitants prévus d'ici 2030 sur la commune. De la même manière, ils doivent devenir des secteurs attractifs, et accueillir des commerces, activités économiques et équipements publics majeurs, répondant aux besoins de la microrégion Est.

Pour cette raison, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- **A Bras-Fusil, les équipements et logements réalisés dans le cadre du précédent Programme de Rénovation Urbaine feront l'objet d'un suivi à travers la mise en œuvre du Plan Stratégique Local. Les terrains de la zone Isis seront aménagés pour accueillir des équipements structurants.**
- **Le site industriel de Beaufonds, comprenant la distillerie Rivière du Mât, doit aussi se développer en tant que pôle culturel et patrimonial.**
- **En périphérie du centre-ville, l'accueil d'équipements d'envergure : Palais des Sports et des Arts à vocation régionale, Centre de Secours Principal du SDIS…**
- **De la même manière, des zones d'activités nouvelles sont prévues : à vocation économique de production sur Beauvallon, Le Conardel et Ste-Anne, mais aussi à vocation de commerces et services sur Beaulieu, en continuité de la zone d'activités existante.**
- **La densification du centre et de ces quartiers périphériques se fera, conformément au SAR de 2011, tout d'abord au sein des espaces bâtis existants puis en périphérie immédiate de ceux-ci. Dans cette perspective, le PLU prévoit des règles permettant la construction de nouveaux logements avec une densité approchant les 50 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser existantes et nouvelles. Les extensions urbaines nouvelles prévues par le PLU en matière d'habitat, de commerces et de services sont mesurées et respectent les limites fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).**

3) L'orientation pour Sainte-Anne : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE

Sainte-Anne et ses quartiers périphériques (Saint François, Le Cap, chemin Morange et Petit-Saint-Pierre) constituent une ville-relais dont le développement devra être soutenu durant la période du PLU. En sa qualité de ville-relais, Sainte-Anne compte une Mairie Annexe, un bureau de Poste, une médiathèque et un cimetière. Elle bénéficie aussi des équipements sportifs liés au collège et au lycée. Néanmoins, cela n'est pas suffisant. La ville-relais doit se pouvoir d'un niveau d'équipements, de commerces, de services… plus élevé. Cependant, sur Sainte-Anne, le développement urbain et économique devra tenir compte de l'existence d'un patrimoine bâti créole remarquable, qui doit être protégé. En effet, comme le souligne le PADD, de Saint-François à Petit Saint-Pierre, la ville-relais recèle un important patrimoine de maisons traditionnelles en bois sous tôle datant des années 1950, qui donnent à cette partie de la ville un cachet créole remarquable à préserver.

Ainsi, le PADD prévoit :

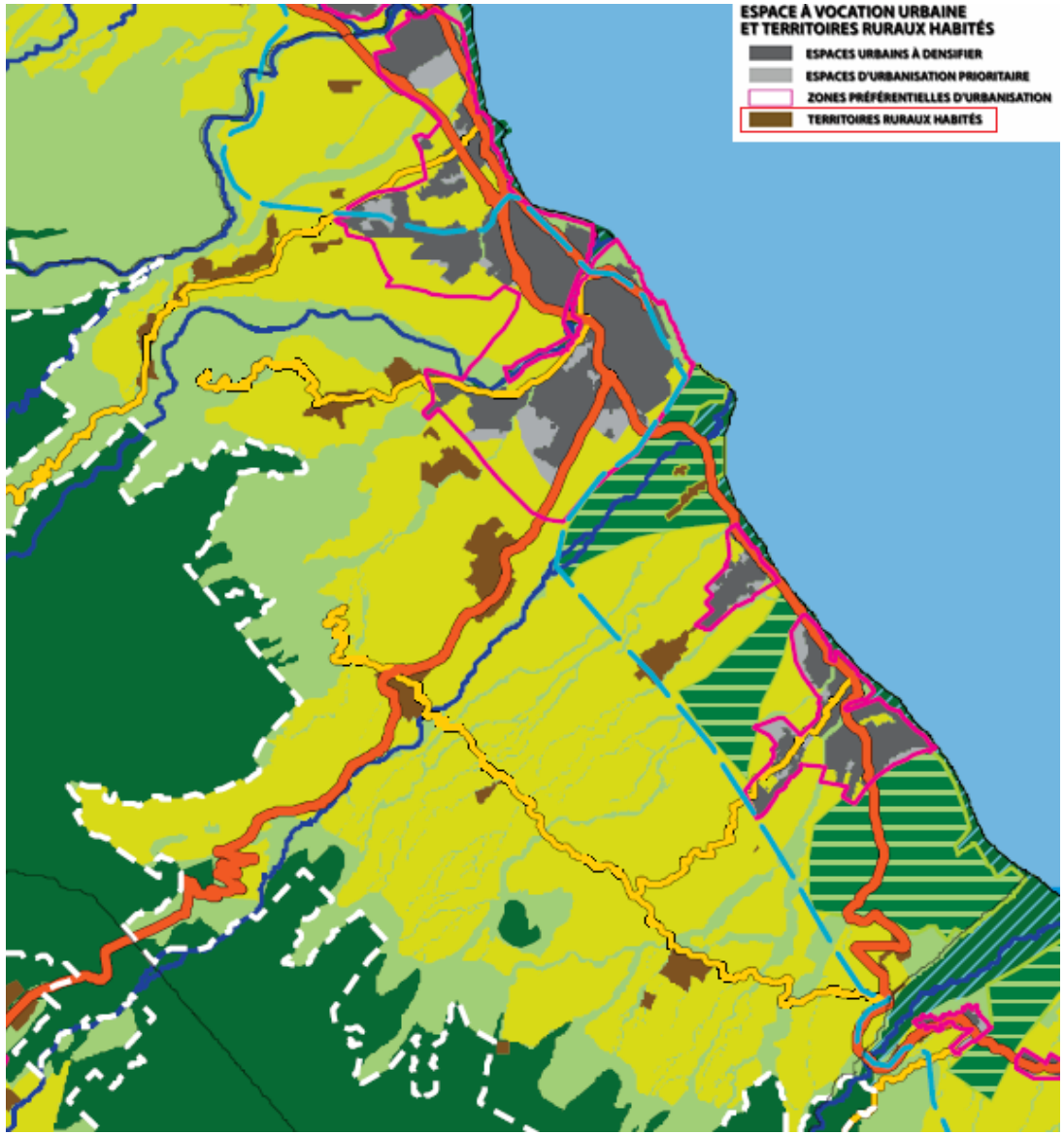
- la réalisation à Sainte-Anne, d'équipements complémentaires à ceux réalisés dans le cadre de la ZAC Entrée de Ville, une meilleure desserte par les réseaux, implantation d'un pôle d'échanges secondaire en lien avec le réseau Car Jaune, un prolongement de la rue Roger Dijoux (derrière la ZAC Entrée de Ville) jusqu'à Petit Saint Pierre pour améliorer les connexions inter-quartiers…
- la construction des logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants, laquelle se fera progressivement au sein des espaces bâtis existants, puis en périphérie immédiate, en tendant vers une densité de 30 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser existantes et nouvelles. Les extensions urbaines nouvelles prévues par le PLU en matière d'habitat, de commerces et de services sont mesurées et respectent les limites fixées par le SAR de 2011.
- l'édiction dans le PLU de règles spécifiques pour la réhabilitation des maisons créoles existantes et la bonne intégration des nouvelles constructions, afin de préserver le « cachet créole » de Sainte-Anne.

4) L'orientation pour les bourgs ruraux et les hameaux nouveaux : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME ET DE TOURISME INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES

La 4ème orientation du PADD concerne les bourgs ruraux (appelés territoires ruraux habités dans le SAR) et les hameaux nouveaux.

Les bourgs ruraux sont les secteurs urbains de la commune situés dans les Hauts de Saint-Benoît, considérés comme des territoires ruraux habités dans le SAR de 2011.

Il s'agit des quartiers de : Furcy Pitou, chemin Léocadie, La Convenance, Abondance, Olympe, Bras-Mussard, Cratère, Bras-Madeleine, La Confiance, chemin de Ceinture, le secteur de la STEP, chemin Sévère, chemin du Cap les Hauts, lotissement Lamandière (ancienne zone Nvi), le secteur du Diana Dea Lodge (ancienne zone AUt), Cambourg, Les Orangers, comme en atteste la cartographie suivante du SAR, prise dans un rapport de compatibilité avec le PLU.


ESPACE À VOCATION URBAINE
ET TERRITOIRES RURAUX HABITÉS
ESPACES URBAINS À DENSIFIER
ESPACES D'URBANISATION PRIORITAIRE
ZONES PRÉFÉRENTIELLES D'URBANISATION
TERRITOIRES RURAUX HABITÉS

- **<u>L'orientation relative aux bourgs ruraux</u> :**

Les bourgs ruraux de Saint-Benoît sont tous constitués d'un noyau d'urbanisation, plus ou moins ancien, assez bien structuré, et organisé la plupart du temps autour des voies principales (RN ou RD). Ils se sont ensuite développés de façon diffuse, et à partir de la fin des années 80, par la construction d'opérations groupées, parfois importantes, accueillant en majorité du logement individuel, souvent social (lotissements Sobépré…). Ces opérations sont souvent caractérisées par un manque de connexion sur le quartier d'origine. Les bourgs de Saint-Benoît bénéficient quasiment tous d'un accès facile, assuré soit directement par les Routes Nationales 2 ou 3 soit par les réseaux des Routes Départementales. Seul l'accès à Cambourg et à la zone rurale des hauts, par les chemins Morange et Safer (étroits tous les deux) ou la RD3 (gabarit étroit et plusieurs passages de radiers) n'est pas entièrement satisfaisant, même si les conditions se sont améliorées depuis 10 ans avec notamment des créations d'ouvrages en place de certains radiers. De même, la desserte sur les bourgs s'est de façon globale améliorée par un travail important de réfection de chaussées…

De nombreux bourgs ruraux de Saint-Benoît sont dotés d'une école (ou deux) assurant le niveau d'enseignement primaire (maternelle et élémentaire). Seul le bourg des Orangers ne dispose que du niveau "maternelle". L'enseignement secondaire (collège et lycée) est assuré soit sur le centre-ville (pour tous les bourgs de la moitié Nord) soit sur Sainte-Anne qui dispose depuis peu d'un lycée polyvalent. Un collège privé a été construit à Bourbier les hauts. De même, la plupart des bourgs disposent d'un CASE. Presque tous les bourgs (sauf Bourbier les bas et Bras Madeleine) possèdent également des équipements sportifs propres, même si le nombre et la qualité des structures diffèrent largement d'un bourg à l'autre, indifféremment de leur taille.

La situation des bourgs au regard des commerces et services est très inégalitaire. Leur existence est liée à la taille du bourg, mais d'autres facteurs favorisent également les implantations commerciales : les axes de passage (La Confiance et Chemin de Ceinture par exemple bénéficient du passage de la RN3, donc les commerces et services sont d'ailleurs tous implantés en bordure (et non au centre du bourg)), la fréquentation touristique et la proximité de grands équipements (les Orangers par exemple, compte un nombre important de snacks et restaurants), la proximité du centre-ville (sur les bourgs plus reculés, les commerces ont du mal à subsister).

Conformément au SAR de 2011, l'urbanisation des bourgs ruraux doit être moindre qu'au centre-ville et à Sainte-Anne. En effet**,** selon le SAR (IV.1.3 page 81) les territoires ruraux habités (TRH) sont des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles, ayant un zonage U, AU ou Nvi dans le PLU de 2006 s'agissant de la commune de Saint-Benoit. L'urbanisation de ces espaces est actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et les équipements publics. Il faut donc y permettre l'amélioration des conditions de vie des habitants, sans favoriser l'étalement de ces territoires. Les TRH ont vocation à faire l'objet d'une densification modérée, notamment à l'occasion d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux. La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectares dans les TRH.

Pour cette raison, le PADD prévoit :

- **que dans les bourgs ruraux, les nouveaux logements seront réalisés principalement dans les espaces constructibles existants. Des ouvertures à l'urbanisation limitées sont aussi prévues en périphérie immédiate des zones constructibles existantes afin de mieux les structurer ou de remédier à des cas d'habitat insalubre. Elles se feront dans le respect des limites imposées par le SAR qui fixe un total de 8 hectares environ à répartir entre les bourgs. La densité appliquée sur les bourgs ruraux sera à minima de 10 logts/ha.**
- **en fonction des besoins et des caractéristiques des bourgs, l'offre en équipements publics sera renforcée, ainsi que la desserte numérique des espaces publics,**
- **en matière de déplacements, le Département poursuivra son programme d'aménagement urbain pour sécuriser les traversées de bourgs. La Route des Hauts réalisable à long terme permettra une meilleure desserte des bourgs de la Confiance et du chemin de Ceinture. Une meilleure connexion entre les bourgs passera par la création de liaisons piétonnes et cyclables le long des chemins existants : lignes 440 et 540, voie verte entre Cambourg et Pont Payet…**

Les hameaux intégrés à l'environnement, sont, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat[1], « *une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement, sous forme de la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres, lesquelles constructions constituent un ensemble dont non seulement les caractéristiques, mais aussi l'organisation, s'inscrivent dans les traditions locales* ».

Sur la commune de Saint-Benoît, il s'agit, sont considérés comme étant des hameaux intégrés à l'environnement :

- les anciens secteurs Nba créés par le PLU de 2006 (correspondant à des poches d'habitat en zone agricole ou naturelle), maintenus par le PLU de 2019 en secteurs Ns,
- les anciens secteurs Nto et Ntc créés par le PLU de 2006 et sa révision allégée de 2016 (correspondant à des projets touristiques existants), maintenus par le PLU de 2019 en secteurs Nta,
- et les secteurs Ntb créés par le PLU de 2019 (correspondant à de nouveaux projets touristiques et agrotouristiques, disposant d'une insertion paysagère de qualité, constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement).

- **L'orientation relative aux hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :**

Les secteurs bâtis issus du PLU de 2006 (anciennes zones Nba, Nto et Ntc), l'existence même de regroupements de constructions existantes, formant des hameaux ruraux, soit à vocation d'habitat, soit à vocation de tourisme, constituent une réalité que le PLU de 2019 ne peut pas ignorer. Par ailleurs, les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement autorisés par le PLU, ayant tous une vocation agrotouristique ou touristique, répondent à la volonté des élus de développer le tourisme, notamment l'hébergement touristique à Saint-Benoît, en misant sur des hébergements totalement insérés dans leur environnement et originaux, de par leur lien avec des activités agricoles ou de loisirs existantes.

[1] Arrêt Conseil d'Etat, 03 avril 2014, *Commune de Bonifacio*.

Il convient en effet de rappeler que, contrairement à l'Ouest de l'île, la microrégion Est souffre d'un déficit en hébergements touristiques auquel Saint-Benoît veut pallier. Comme le confirment les sondages réalisés par le bureau d'études *Synthèses* dans le cadre de la réalisation du diagnostic du NPNRU rive droite, la Région Est en général et St Benoît en particulier ne captent qu'une petite partie des séjours consommés par les touristes. Cela est dû à la fois à la faiblesse de l'offre et à l'éloignement de la zone balnéaire. Compte tenu de ses atouts et par rapport aux profils et segmentations publiés par l'IRT, St Benoît conviendrait davantage : - aux couples qui recherchent la diversité des sites, la rencontre avec un terroir, la rencontre avec les paysages naturels, - aux familles avec enfants (à partir de 6/7 ans) qui recherchent des prix attractifs, ainsi que des activités des pleines natures : les eaux vives se prêtent à des activités en famille (randonnée aquatique, rafting, canoë), des randonnées faciles à la journée ou la demi-journée (Grand Etang, Bassins La Paix > Bassin la Mer, Forêt de Ste Marguerite)… C'est ce type de tourisme, paisible, ouvert sur des activités, notamment de pleine nature et sur la découverte des richesses agricoles et du terroir bénédictin, que la commune valorise, à travers son PLU.

Ainsi, le PADD prévoit :

- **de manière encadrée, l'évolution du bâti existant, ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions au sein des hameaux bâtis existants (à vocation d'habitat et de tourisme),**
- **de manière encadrée la création d'hébergements touristiques constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages, de taille et de capacité limitée dans les hauts de Bras Madeleine, dans les hauts de chemin de Ceinture, à Cambourg, aux Orangers…,**
- **l'intégration de projets touristiques innovants ou d'envergure, faisant preuve d'une intégration paysagère forte : reconstruction du refuge du Piton des Neiges qui est un enjeu touristique majeur, golf dans les hauts de Cambourg, aménagements touristiques et de loisirs au Grand Etang, hébergements touristiques de formes diverses, réalisés sous forme de hameaux intégrés à l'environnement et aux paysages…**

5) L'orientation pour les espaces agricoles et naturels : LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAUREES ET PROTEGEES

La 5ème orientation du PADD concerne les espaces agricoles et naturels de la commune, qui doivent être protégés mais aussi valorisés. Trois points sont ainsi abordés dans le projet politique d'aménagement de la Ville :

- **En premier lieu, <u>les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</u> :**

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD « *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». Cette orientation a donc pour but de répondre à cette contrainte légale, nécessaire afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la pression foncière en luttant contre le mitage de ces espaces. Dans cette optique, la commune a mené une analyse fine des capacités d'accueil en logements nouveaux sur la période du PLU au sein des espaces urbains et à urbanisés existants de la commune (issus des précédents documents d'urbanisme, notamment le PLU de 2006), analyse figurant dans la première partie de la justification des choix. Cette analyse a permis de mettre en avant les capacités d'accueil importantes dont dispose encore la commune, notamment en termes de zones à urbaniser créées en 2006, dont 36 ha à vocation d'habitat (sur St-Benoit et Ste-Anne) n'ont pas encore été bâtis.

L'analyse et les calculs menés, prenant en compte la réalité des tissus urbains des secteurs concernés et leur capacité de densification sur la période du PLU, a permis de considérer que les zones urbaines et à urbaniser déjà existantes sur la totalité de la commune peuvent accueillir 2000 des 2500 logements que la commune souhaite permettre de produire d'ici 2030. Cette réalité de terrain ne pouvait pas être éludée dans le choix du nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU 2019. Ainsi, le PLU 2019 ouvre à l'urbanisation un total de 46,6 hectares dont 25,3 hectares à vocation d'habitat, commerces et services et 21,3 ha à vocation d'activités économiques de production. Parmi ces 25,3 ha concernant l'habitat, les commerces et services, 17,2 ha sont ouverts à l'urbanisation pour permettre d'accueillir les 500 logements manquants, non réalisables au sein des zonages urbains existants. Les extensions urbaines proposées dans le PLU de 2019 ont donc été calibrées afin de répondre aux besoins de la commune en termes de logement, mais aussi de développement économique pour la capitale de l'Est.

De la même manière, 5,2 hectares de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités constituant des hameaux touristiques nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages ont été créés par le PLU de 2019 afin de répondre au manque de structures d'accueil touristique sur la commune et dans l'Est, tout en privilégiant les projets disposant d'une insertion paysagère de qualité et d'une complémentarité agricole dans de nombreux cas. **<u>La consommation totale d'espaces agricoles et naturels de la commune s'élève ainsi à 51,8 ha. Elle est moins importante que la consommation d'espaces opérée par le PLU de 2006 qui s'élevait à (-67,70%), dont il faut à nouveau rappeler que de nombreux espaces ouverts à l'urbanisation à l'époque n'ont pas encore été bâtis.</u>**

- **En deuxième lieu, l'orientation relative aux espaces agricoles :**

Comme cela est expliqué dans l'étude réalisée par la *Fabrique Urbaine* en 2013, l'histoire de Saint-Benoît est très liée à l'activité agricole de la commune. En effet, le rayonnement passé de la commune dans l'Île était due à sa forte production sucrière. Au 19e siècle, la ville était connue pour la richesse de ses terres. Dans un premier temps, c'est le café qui a fait la richesse de la ville. Mais on trouvait également des girofliers, de la muscade, mais aussi du riz, des haricots, etc. Puis, avec les intempéries (cyclones), le café a laissé place à la culture de la canne à sucre (plus résistante aux intempéries), fortement développée à partir de 1850.

Cette culture de la canne à sucre fit la richesse de Saint-Benoît, de nombreuses usines étaient présentent dans la commune. Depuis, l'usine de Beaulieu, construite en 1784 a été fermée en 1912 et a aujourd'hui complètement disparu. Seule l'usine Beaufonds, construite en 1834 et fermée en 1995, reste un patrimoine visible de cette époque sucrière fastueuse de la ville de Saint-Benoît. De ce passé prestigieux (Saint-Benoît était la seconde commune sucrière de l'île), la commune conserve un patrimoine architectural succinct, altéré par un grand incendie qui, en 1950 détruit une grande partie des commerces et maisons de bois de la ville. Mais, l'activité sucrière a tout de même laissé des traces à Saint-Benoît. En plus des immenses champs de cannes, quelques ruines sont encore visibles, dans des endroits comme Morange à Sainte-Anne, le hameau de la Confiance, Beaufonds à l'extrême Est de Saint-Benoît, et il n'y a encore pas si longtemps l'usine Beaulieu : première usine sucrière de l'île. Ces éléments du passé agricole de la commune sont à protéger.

Aujourd'hui, la canne à sucre reste un élément essentiel du paysage et de l'agriculture bénédictine, puisqu'elle fait partie de son histoire, de son identité et façonne ses paysages. Elle est aussi source d'emplois, de richesses et d'innovation. Les terres à canne sont à préserver et valoriser à travers la lutte contre l'étalement urbain et la poursuite des actions menées depuis 2007 dans le cadre de la Charte agricole (réalisation des voiries de la zone prioritaire canne, etc.). Mais l'agriculture bénédictine est aussi, de plus en plus concernée aussi par la diversification (plantations de letchis, d'ananas, de palmistes, élevage…). Le patrimoine agricole et naturel de l'Est constitue un atout essentiel à l'égard du développement économique et touristique diversifié du bassin de vie Est. Comme on l'a vu précédemment, le SAR entend préserver de l'urbanisation les grandes plaines agricoles et les grands espaces naturels de l'Est. La qualité paysagère que procurent les plaines cannières participe à rendre l'Est attractif au tourisme rural de pleine nature. La diversité et la richesse des espaces agricoles et naturels constituent des atouts majeurs pour l'Est. L'existence de ce capital, tant sur le littoral qu'en lien direct avec le Parc National, doit être valorisé aussi bien dans sa préservation que dans sa gestion, dans le développement économique de l'Est. D'autant plus que l'agriculture est un élément important pour la ville de Saint-Benoît puisqu'elle est porteuse de l'histoire et du développement de la ville. En effet, Saint- Benoît a longtemps été la deuxième commune sucrière de l'Île et abritait de nombreuses usines.

Aujourd'hui, plus que de renforcer l'image de commune agricole cannière sur Saint- Benoît, il s'agit de valoriser la production de produits locaux et également, la diversification des cultures. Les spécialités du terroir sont en autres : les litchis, les ananas, le maraichage, le café, l'élevage, ainsi que les bichiques, les coquilles, que l'on pêche et ramasse à l'embouchure de la rivière des Marsouins ou de la rivière des Roches. Les extensions urbaines, lorsqu'elles ne sont pas maîtrisées, entraînent la destruction directe d'espaces naturels et agricoles, qui par leur richesse biologique, leur valeur paysagère et leurs fonctions d'espaces de respiration, sont essentiels pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité touristique de La Réunion. La consommation de ces espaces est d'autant plus forte que l'urbanisation est majoritairement de type étalé, ou s'opère sous forme de mitage.

Le territoire agricole de Saint-Benoît dispose aussi d'autres richesses, notamment une ressource en matériaux en cours d'exploitation, pouvant servir notamment à alimenter le chantier de la nouvelle route du littoral, ainsi que des ressources locales qui représentent un potentiel en termes de développement durable et de production d'énergie renouvelable. Toutes ces richesses doivent être valorisées, sans compromettre l'activité agricole.

Pour cette raison, le PADD prévoit :

- **le maintien de l'activité cannière sur son territoire,**
- **l'encouragement de la diversification agricole en autorisant, dans les espaces agricoles, les activités agricoles et les constructions nécessaires à celles-ci. Le PLU permet de plus aux agriculteurs, d'avoir un complément de revenu en autorisant sous certaines conditions l'agrotourisme.**
- **le développement de l'agriculture et de l'élevage, en reclassant en zone agricole des terres en friches situées dans les Hauts, anciennement classées en zone naturelle mais ayant un historique ou un potentiel agricole,**
- **l'autorisation des constructions liées aux activités d'élevage sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et environnementale des lieux, d'avoir des possibilités d'accès et de desserte en réseaux et de ne pas se situer à proximité des bourgs,**
- **en ce qui concerne la pêche, l'autorisation d'installation d'équipements sur le littoral (criées, stands de vente de poissons…), la réhabilitation de la jetée du Butor, ainsi que la réalisation d'un port de plaisance au Butor, comme inscrit au SAR,**
- **la protection des coupures d'urbanisation et des corridors écologiques situés dans les zones agricoles,**
- **le développement d'espaces de carrières et d'activités liées dans la majorité des secteurs repérés dans le schéma département des carrières. Les conditions d'extraction et la remise en état après exploitation sont rigoureusement encadrées pour en maîtriser l'impact sur l'environnement. Le PLU prévoit le retour de ces espaces en zonage agricole une fois leur exploitation terminée,**
- **de s'appuyer sur les ressources locales pour développer et favoriser la production d'énergies renouvelables : hydraulique, solaire, biomasse, marine… Les projets photovoltaïques feront l'objet d'une attention particulière pour ne pas compromettre l'activité agricole,**
- **de protéger les vestiges agricoles, témoins de l'histoire de Saint-Benoît.**

La commune de Saint-Benoît s'est beaucoup investie, depuis des années, en faveur du développement de l'agriculture à Saint-Benoît et la valorisation des produits locaux issus du monde agricole :
- Charte agricole signée en 2007
- Principales actions : reconquête des friches, voiries zones prioritaires cannes…
- Marché du terroir qui se déroule au centre-ville de Saint-Benoît tous les ans (9e édition en 2019) et vise à mettre en valeur les produits locaux de Saint-Benoît et de l'île.

- **En troisième lieu, <u>l'orientation relative aux espaces naturels et forestiers :</u>**

La commune de Saint- Benoît présente des espaces naturels remarquables. On retrouve le Piton des Neiges, les rives et la vallée de Takamaka, le plan d'eau du Grand Etang, des cascades, le piton de Bébour et plusieurs forêts départementales, notamment celle de Sainte-Marguerite. Le potentiel naturel encore très préservé de l'Est est à valoriser. En outre, l'Est est en mesure de développer un tourisme à fondement culturel.

Il s'agit en effet d'un territoire encore ancré dans des valeurs cultuelles préservées, et encore marqué par une histoire empreinte de ruralité, dont le potentiel est également important dans le « créneau de l'agrotourisme». D'un point de vue touristique, le territoire Est possède un atout majeur qui le distingue des autres bassins de vie. Il se trouve en position de carrefour pour l'entrée au Cœur du Parc National, qui lui garantit une diversité de paysages et d'activités touristiques. Il permet d'accéder à la fois aux plaines, au cirque de Salazie, au littoral sauvage de Sainte-Rose et au Piton de la Fournaise.

De plus, Saint-Benoît présente une offre existante relativement diversifiée en matière d'activités touristiques et sportives dans les hauts : loisirs aquatiques ayant pour principal support la rivière des Marsouins, circuits de randonnée, balades à cheval, VTT, etc. Le climat permettant la pratique confortable de ces activités dans l'Est, il s'agirait de s'en servir pour appuyer le développement de structures d'hébergement incitant les touristes à séjourner sur la côte Est, et ainsi consommer à Saint-Benoît. Autre facteur non négligeable : la présence de plus en plus régulière de requins à l'Ouest commence à jouer en faveur de l'Est et incite au tourisme de nature.

Forte de ses richesses naturelles indéniables, encore peu connues du grand public aussi bien local que des touristes étrangers, Saint-Benoit souhaite devenir la « Capitale Nature » de l'Est basée sur un tourisme et des loisirs verts, d'eaux vives, sportifs et de découverte. Mais cette valorisation touristique dont être encadrée car la nature exceptionnelle de Saint-Benoit doit être protégée et préservée. De même, les éléments naturels qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre ces réservoirs sont appelés corridors écologiques. Il peut s'agir d'espaces boisés le long des rivières ou ravines, de haies dans les espaces agricoles…. De par leur fonction essentielle d'un point de vue écologique, ces corridors doivent aussi être protégés, notamment de l'urbanisation.

Les milieux aquatiques, fleuron de la « ville des eaux vives » représentent aussi une richesse environnementale et touristique. Les corridors bleus et la qualité de la ressource en eau doivent ainsi être préservés, par une gestion optimale et raisonnée, notamment des eaux pluviales.

Enfin, du fait de sa situation littorale et de la forte présence de rivières et ravines sur son territoire, la commune est concernée par des risques naturels majeurs : inondation, mouvements de terrain, submersion marine et érosion littorale. Pour anticiper ces risques et assurer la sécurité de la population et de ses biens, la collectivité veille à travers son PLU à ce que tout développement soit conditionné par le respect des règles liés aux Plans de Prévention des Risques. Ainsi, la valorisation touristique de certains sites remarquables, notamment d'eaux vives, ne pourront se faire que dans le respect scrupuleux de ces contraintes.

Il en va par exemple, de la mise en valeur du site très particulier d'Ilet Coco (aussi appelé Ilet Danclas) qui constitue à Saint-Benoît, une sorte d'exception patrimoniale. Les élus souhaitent que le site soit sécurisé par rapport aux risques de crues et se développe en tant que haut lieu touristique durable. Ils souhaitent également que les activités touristiques et de loisirs existants, ainsi que les habitations recensées sur le site, puissent perdurer dans le respect du PPR, puisqu'il s'agit d'un espace situé en zone d'aléa élevé d'inondation et de mouvements de terrain, puisqu'il se situe dans le lit de la rivière des Marsouins, comme le montre cet extrait de l'étude réalisée par les bureaux d'études *Horwath HTL, ICR et Zone UP* pour le compte de la commune en 2018 (réalisation du schéma de sécurisation et d'aménagement touristique du secteur).

SITUATION

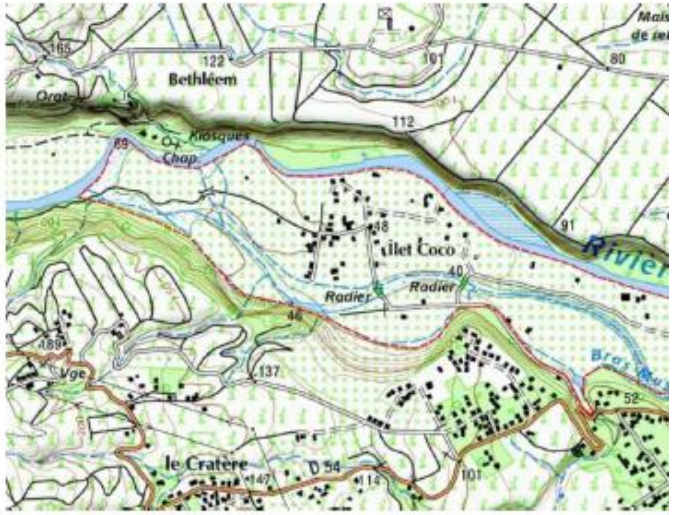
L' Ilet Danclas est situé dans le lit majeur de la rivière des Marsouins, sur la commune de Saint-Benoit.

L'ilet est localisé sur une terrasse peu perchée située entre 2 bras de la rivière des Marsouins.

L'ilet est accessible depuis le centre ville de Saint Benoît et la RN2 par la berge rive droite depuis la RD54 puis après le franchissement du Bras Mussard via 2 radiers franchissant le bras rive droite de la rivière.

Altitude : entre 60 et 30 m
Pente moyenne : 6 %
Capacité totale : Env. 1Km²

-75 habitations, patrimoine vernaculaire créole dont 33 sont en état considéré comme moyen à mauvais,
-Alimentation en eau potable, électricité, téléphonie,
-Présence de patrimoine bâti protégé,
-Coin de nature à part, une île dans l'île,
-Ambiance forestière et fluviale, isolée du monde, facilement accessible mais confidentielle,
-Activités recensées : baignade, kayak, rafting, pêche, restauration traditionnelle, bar et restaurant, spa et massages, balades et randonnées,
-Proximité avec : le comptoir Mélissa, l'ilet Bethléem…

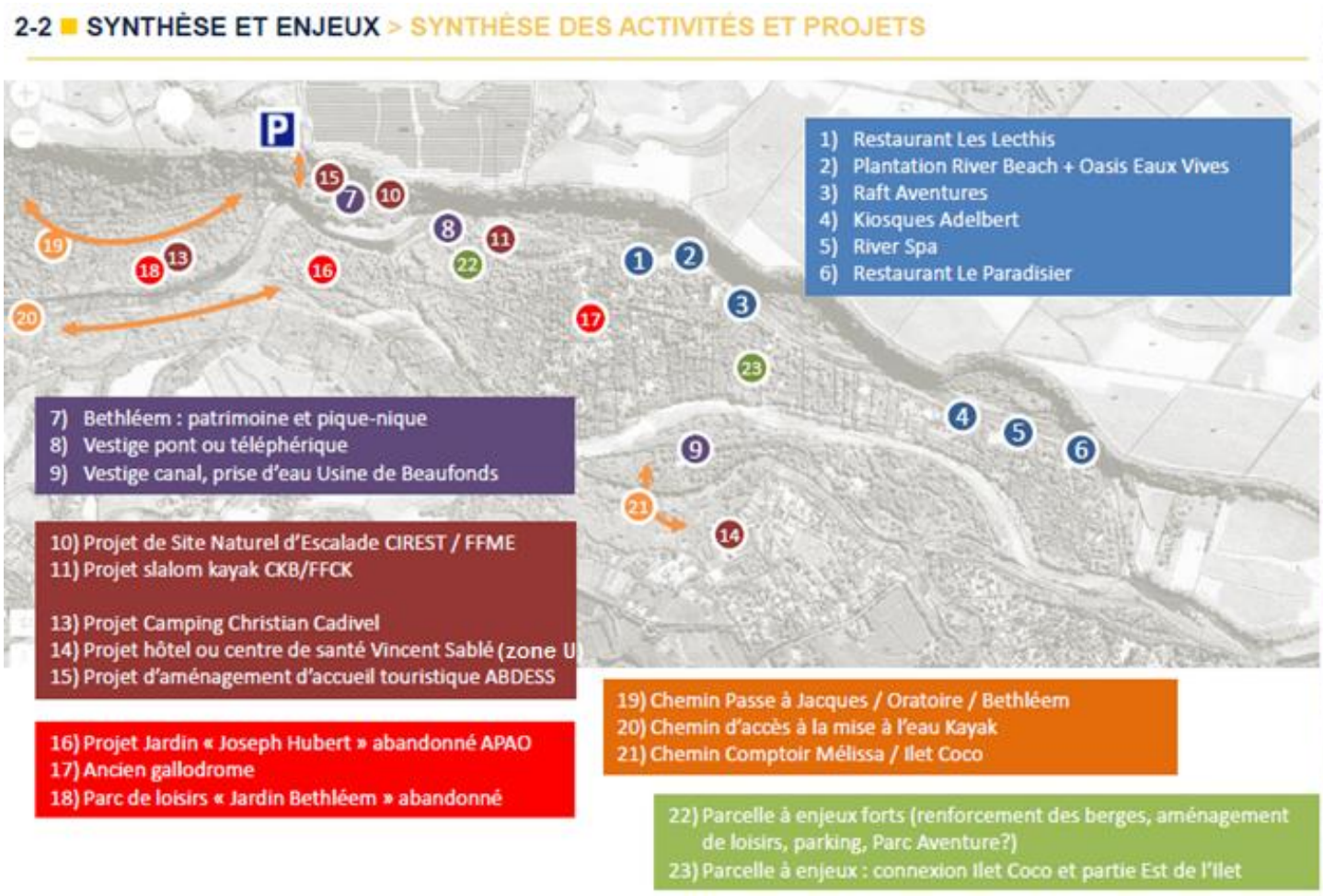


Situation. Source Géoportail

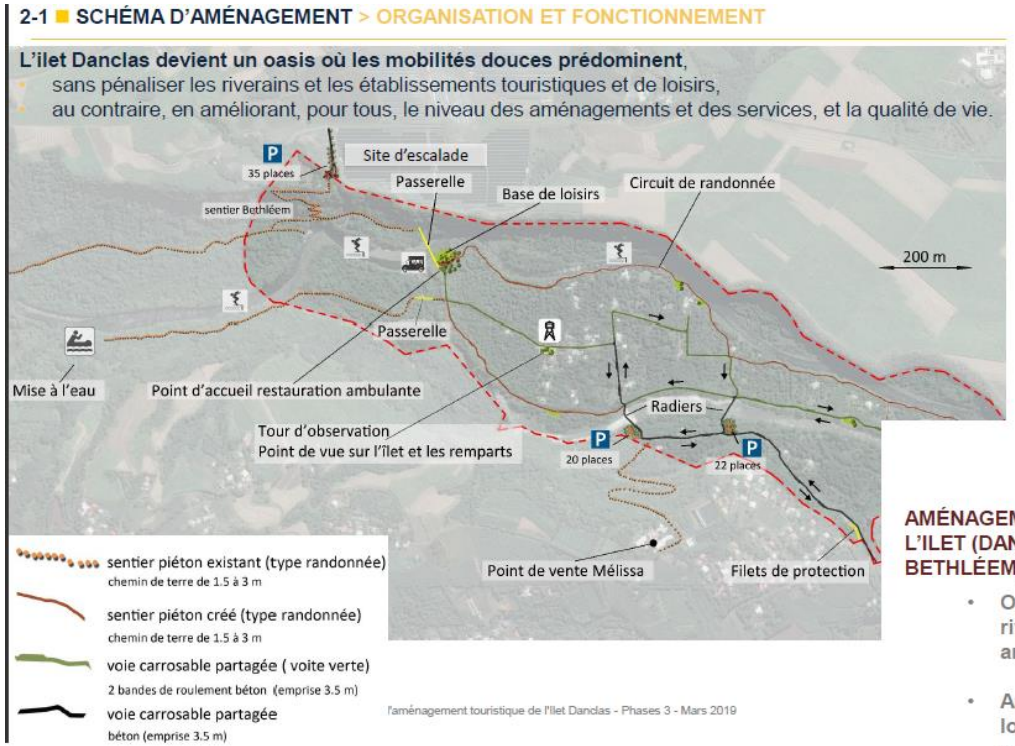
L'ilet Coco est un territoire à risques importants d'inondation de Saint-Benoit. La situation enclavée du site, du côté par le rempart et de l'autre par le Bras-Mussard, résulte en partie du phénomène de mouvement de terrain, dont le risque est formalisé dans le Plan de Prévention des Risques (PPR). Ainsi, la totalité du site présente un risque élevé d'inondation et de mouvement de terrain. Les principes généraux du type de zone dans lequel le site se situe dans le PPR sont : •L'interdiction des nouvelles constructions, la non augmentation de la population exposée et la non aggravation des risques. **Toute nouvelle construction est interdite et les activités agricoles ou de loisirs font l'objet de prescriptions strictes.** Conformément au Code de l'Environnement, la commune a réalisé un diagnostic de vulnérabilité pour les constructions existantes.

Le schéma d'aménagement réalisé met en avant 9 actions prioritaires pour le site dont la reprise des radiers amont et aval, l'aménagement de l'accès pour la mise à l'eau, la réalisation de 25 voies d'escalade en site naturel, la reprise de la route d'accès, l'aménagement de poches de stationnement, d'une voie verte partagée, d'une aire de loisirs publique sur berges…

Le recensement des activités existantes sur le site a permis de dresser la cartographique suivante, montrant le dynamisme du site en matière d'activités de loisirs aquatiques et de nature, ainsi que la richesse des projets existants. Le site est un véritable fleuron de la ville des eaux vives, qui doit pouvoir continuer d'exister tout en étant avant toute chose sécurisé. Le développement des activités doit se faire en respectant le PPR, ainsi que le règlement de la zone naturelle du PLU.

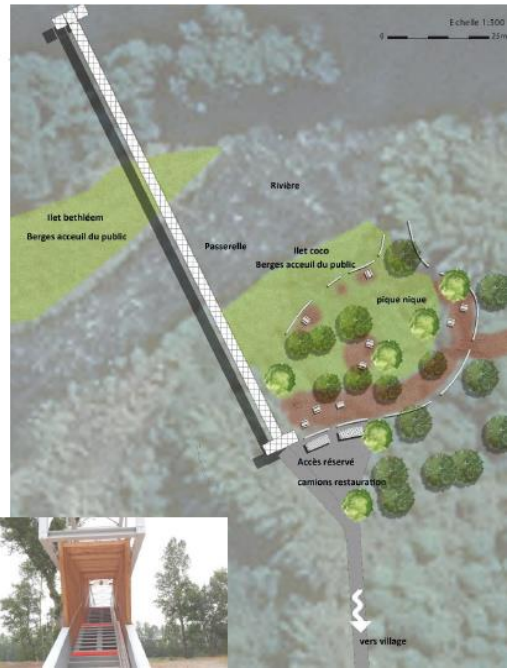


Le schéma d'aménagement de l'Ilet Danclas vise à permettre sa valorisation touristique encadrée, et la sécurité des habitants, par le biais de la passerelle à réaliser.



AMÉNAGEMENT DE LA POINTE AMONT DE L'ILET (DANS LE PROLONGEMENT DE BETHLÉEM)

- Ouvrage de franchissement de la rivière, entre Bethléem et la pointe amont de l'Ilet Danclas
- Aménagement d'une aire publique de loisirs, qui permet aux promeneurs de profiter des berges et de la rivière
- Aménagement d'un emplacement de vente ambulante



Enfin, ce schéma, issu de l'étude relative à Ilet Danclas, met en avant la place de la rivière des Marsouins dans le projet global de la Ville pour devenir capitale de l'Est, car c'est bien autour de cet axe central que se développent à la fois les projets de redynamisation du centre-ville et les différents projets de loisirs touristiques.

L'ILET DANCLAS, EN CONNEXION DOUCE AVEC LE CENTRE-VILLE (4,5 km) ET LE LITTORAL BÉNÉDICTIN : RENFORCEMENT DE LA VOCATION LOISIRS DE LA RIVIÈRE DES MARSOUINS

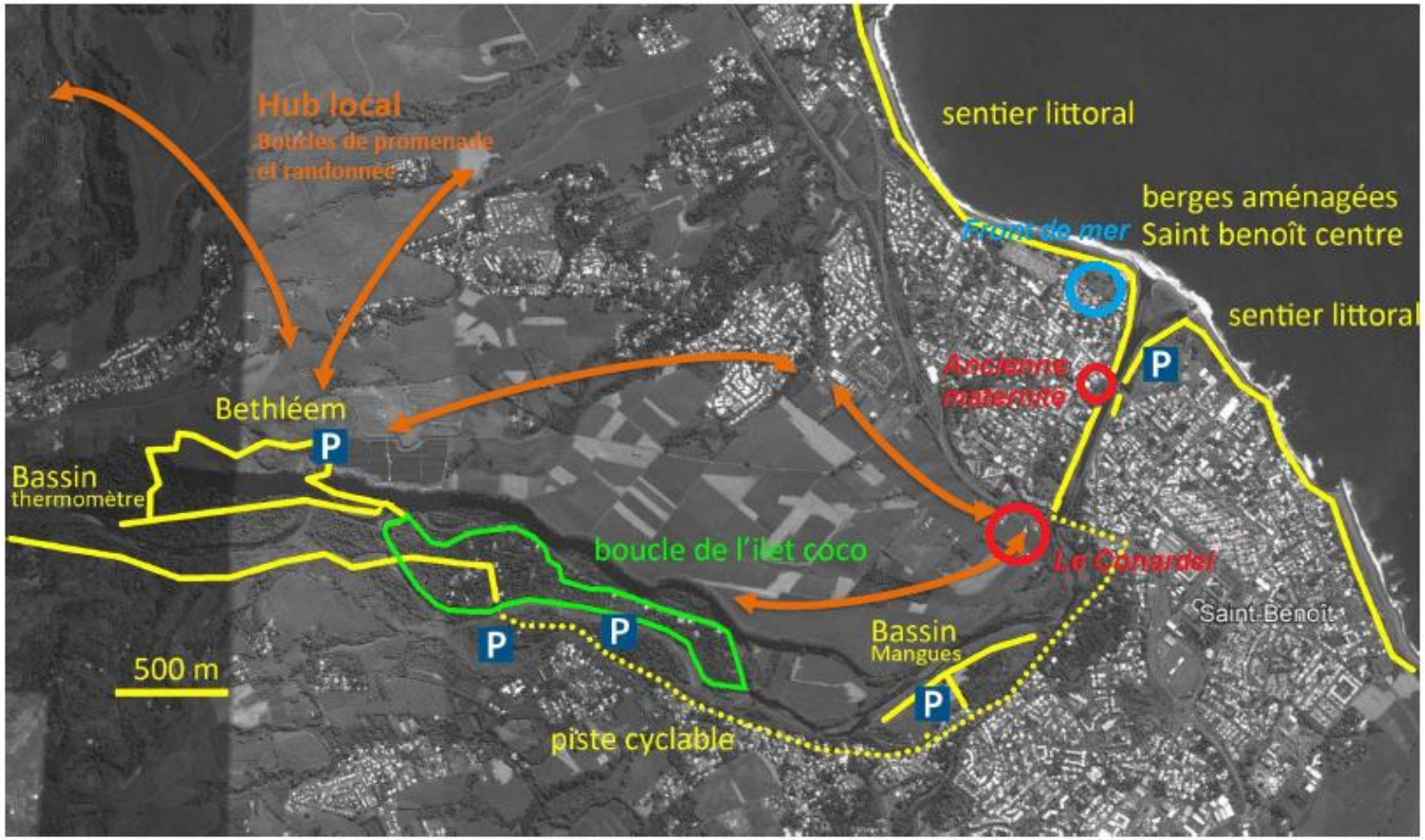


Schéma d'aménagement touristique de l'Ilet Danclas - Phases 3 - Mars 2019

Suite à ces constats et afin de mettre en œuvre ces projets, le PADD prévoit :

- **l'aménagement des sites d'eaux vives incontournables tels qu'Ilet Coco, Bethléem, bassin Mangue en hauts lieux touristiques durables dans le respect des contraintes liées aux risques naturels (en ce qui concerne Ilet Coco, sa valorisation se fera dans le respect du schéma d'aménagement touristique mis en place par la commune avec les différents partenaires publics et privés (y compris les habitants) présenté ci-dessus),**
- **la réalisation de projets touristiques totalement insérés dans l'environnement et le paysage, notamment la reconstruction du refuge du Piton des Neiges,**
- **l'identification des espaces les plus riches en faune et en flore comme réservoirs de biodiversité, et l'encadrement de leur valorisation agricole ou touristique pour qu'elle puisse se faire dans le respect de l'environnement et du paysage,**
- **l'identification des corridors écologiques par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs de biodiversité et le reste du territoire, notamment le littoral,**
- **la construction d'une unité de potabilisation de l'eau à l'Abondance, ainsi que le renforcement progressif de l'assainissement collectif au centre-ville, à Sainte-Anne puis sa mise en œuvre dans les bourgs, afin de limiter les risques de nuisances et de pollutions dans les milieux naturels,**
- **la prise en compte des risques en suivant les règles des Plans de Préventions des Risques.**

II. LA JUSTIFICATION DU CONTENU DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES U, AU, A ET N

Selon l'article R. 151-9 du code de l'urbanisme, « *le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables* ». Il est constitué « *d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité* ».

N°	Type de Modification	Date	N° de la DCM
1	Révision simplifiée	22-mars-07	2007-009
2	Modification du PLU	28-juin-07	2007-099
3	Révision simplifiée	28-juin-07	2007-100
4	Modification du PLU	28-sept-07	2007-159
5	Révision simplifiée	11-déc-07	2007-240
6	Modification du PLU	11-déc-07	2007-242
7	Modification du PLU	25-sept-08	095-09-2008
8	Modification du PLU	11-déc-07	2007-243
9	Modification du PLU	02-juin-08	041-06-2008
10	Modification du PLU	23-déc-08	137-12-2008
11	Modification simplifiée du Plu	09-juin-10	075-06-2010
12	Modification du PLU	09-juin-10	077-066-2010
13	Modification simplifiée du Plu	déc-10	143-12-2010
14	Modification simplifiée du Plu	déc-10	144-12-2010
15	Modification du PLU	mars-12	22/03/2012
16	Modification simplifiée du Plu	29-juin-12	042-06-2012
17	Modification simplifiée du Plu	19-oct-12	073-10-2012
18	Modification du PLU	11-avr-13	034-04-2013
19	Modification du PLU	29-août-13	084-08-2013
20	Révision allégée	08-oct-15	087-10-2015
21	Révision allégée	05-avr-16	011-04-2016
22	Modification du PLU	25-nov-16	117-10-2016

Les règlements écrit et graphique du PLU de 2006 ont fait l'objet de 22 modifications/révision allégée de 2007 à 2016.

Avant de présenter la justification des choix retenus pour délimiter les différentes zones du PLU qui constituent la partie graphique du règlement (zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)), il convient de présenter le règlement écrit du PLU 2019. Le règlement écrit est étroitement lié au règlement graphique (carte de zonage) car c'est lui qui définit les prescriptions (interdictions ou autorisations) édictées dans le PLU pour chacune des zones.

Le règlement du PLU de 2019 a été conçu dans l'objectif d'être un document clair et simple, différent des règlements de PLU habituels, longs et répétant souvent les mêmes règles d'une zone à l'autre. Puisque le zonage et le règlement sont basés sur des projets précis, le règlement se distingue par ses nombreuses annexes, qui permettent de connaître les règles (et orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant) qui s'appliquent pour ces différents projets, zones ou constructions.

Liste des annexes du règlement du PLU 2019 :

- ANNEXE N°01 : Loupes du règlement graphique, repérées par les n°L1 et L2 sur le document graphique
- ANNEXE N°02 : Fiches annexes du règlement n°01 à 19 : zones à urbaniser (AU)
- ANNEXE N°03 : Fiches annexes du règlement n°20 à 46 : secteurs Ns
- ANNEXE N°04 : Fiches annexes du règlement n°47 à 54 : secteurs Nta
- ANNEXE N°05 : Fiches annexes du règlement n°55 à 59 : secteurs Ntb
- ANNEXE N°06 : Fiches annexes du règlement n°60 à 82 : fiches d'immeubles du secteur Uap
- ANNEXE N°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
- ANNEXE N°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
- ANNEXE N°09 : Liste des emplacements réservés, repérés au document graphique par les n°01 à 45
- ANNEXE N°10 : Schémas relatifs à l'emprise, à l'aménagement et aux profils des voiries
- ANNEXE N°11 : Schéma relatif à la servitude de passage le long des rivières et ravines
- ANNEXE N°12 : Schémas relatifs au vocabulaire architectural

Il convient ici de préciser que la commune de Saint-Benoit n'a pas délibéré afin d'appliquer la nouvelle nomenclature du règlement des PLU, applicable depuis le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le règlement des zones U, AU, A et N de la commune de Saint-Benoît comporte :

- ➔ 12 articles en zones U et AU
- ➔ 11 articles en zones A et N, sur les 16 qu'un règlement de PLU peut contenir, les articles non cités n'étaient pas réglementés :

Organisation des règlements des zones U et AU	Organisation des règlements des zones A et N
- **Article 1.** Champ d'application territorial **Section 1 - Usages des sols et destination des constructions** - **Article 2.** Occupations des sols et destinations des constructions interdites - **Article 3.** Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières **Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** - **Article 4.** Hauteur des constructions - **Article 5.** Emprise au sol des constructions - **Article 6.** Implantation des constructions par rapport aux voies - **Article 7.** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - **Article 8.** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - **Article 9.** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. **Section 3 – Equipements, réseaux et stationnement** - **Article 10.** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - **Article 11.** Desserte des terrains par les réseaux publics - **Article 12.** Stationnement	- **Article 1.** Champ d'application territorial **Section 1 - Usages des sols et destination des constructions** - **Article 2.** Occupations des sols et destinations des constructions interdites - **Article 3.** Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières **Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** - **Article 4.** Hauteur des constructions - **Article 5.** Implantation des constructions par rapport aux voies - **Article 6.** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - **Article 7.** Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière - **Article 8.** Implantation des constructions par rapport aux limites de zones - **Article 9.** Qualité architecturale, environnementale et paysagère - **Article 10.** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. **Section 3 – Equipements et réseaux** - **Article 11.** Desserte des terrains par les réseaux publics
Les articles qui changent en fonction des zones s'expliquent par les caractéristiques et enjeux différents entre zones urbaines, à urbaniser où l'objectif est d'encadrer les nombreux projets de construction (habitations, commerces, équipements, bureaux, artisanat, industries…) et zones agricoles et naturelles qui sont protégées et où l'autorisation des constructions est encadrée différemment, pour répondre aux problématiques de ces espaces.	

Conformément au code de l'urbanisme, chaque disposition du règlement du PLU doit être justifiée. La particularité du PLU de Saint-Benoît est que son règlement est divisé en 2 colonnes, celle de gauche comprenant les règles applicables et celle de droite comprenant, en face de chaque règle, l'explication, la justification de celle-ci. Cette présentation a été choisie dans un souci de clarté vis-à-vis de la population et de toute personne amenée à lire ce document.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	**Explication des règles** *Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables*
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions **Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites** Sont interdites : **1° En zones Ua et Ub :**	
- Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.	Dans les zones où les habitations sont autorisées, le PLU interdit logiquement l'implantation de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment à cause de la pollution qu'elles sont susceptibles de générer ou de nuisances, notamment sonores ou olfactives.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières.	Dans les centres urbains de Saint-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone Ub.
La règle - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.	***L'explication de la règle*** Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (Ub) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Ue).

Par ailleurs, il convient, avant d'aborder les différents zonages, de mettre en avant la réduction significative du nombre de zones entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019 : passage de 36 zones et secteurs différents dans le PLU de 2006 à 19 zones et secteurs dans le PLU de 2019.

PLU 2006	
Zone	**Descriptif**
ZONES URBAINES (U)	
Ua	Espaces centraux de St-Benoît, plus particulièrement le centre-ville rive gauche et rive droite
Ub	Pourtours du centre-ville et quartier de Bras-Fusil
Uc	Espaces essentiellement résidentiels de la commune et notamment les espaces urbains des bourgs
Ucfm	Espaces urbains du front de mer
Ue	Zones industrielles, artisanales, commerciales et de services
Ued	Secteur couvrant le site de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds
Ut	Espaces urbains destinés à accueillir des activités de tourisme et de loisirs
ZONES A URBANISER (AU)	
AUa	Zones AU correspondant aux espaces centraux de St-Benoît
AUa1	Secteur voué à la réalisation d'un lycée à Sainte-Anne
AUb	Zones AU correspondant aux pourtours du centre-ville et quartier de Bras-Fusil
AUb1	Secteur voué à la réalisation d'habitat collectif dans la ZAC Isis
AUc	Zones AU correspondant aux espaces essentiellement résidentels de la commune
AUc1	Secteur à vocation de logements à l'entrée de ville de Sainte-Anne
AUc2	Secteur à vocation d'habitat individuel et mixte dans la ZAC Isis
AUe	Zones AU industrielles, artisanales, commerciales et de services
AUe1	Secteur voué à la réalisation d'équipements publics dans la ZAC Isis
AUe2	Secteur destiné à recevoir des équipements commerciaux et du stationnement dans la ZAC Isis
AUe3	Secteur voué à la réalisation d'un pôle environnement
AUe4	Secteur destiné à l'accueil d'activitées commerciales, artisanales et industrielles à Beauvallon
AUzi	Périmètre de la ZAC ZI 3 Bras-Fusil
AUzia	Secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou commerciales
AUzib	Secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités tertiaires
AUt	Zones AU à vocation touristique
AUtcs	Secteur touristique à vocation de circuit sportif
AUzm	Périmètre de la ZAC de la Madeleine à Bras Fusil
AUs	Espaces réservés à l'urbanisation future
ZONES AGRICOLES (A)	
A	Espaces agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger
Apf	Secteur correspondant à la agricole de protection forte définie par le SAR de 2000
Apf1	Coupures d'urbanisation en zone agricole, où toute construction est interdite
Apfma	Espaces de la zone agricole susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux selon le SDC
ZONES NATURELLES (N)	
N	Espaces naturels de la commune, équipés ou non, à protéger
Nci	Sites destinés à accueillir des cimetières.
Nba	Secteurs bâtis agglomérés où les possibilités de construire sont encadrées afin de préserver le caractère naturel environnant.
Nto	Secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.
Ntc	Secteur destiné à la création de parcs résidentiels de loisirs pour l'accueil de petites structures d'hébergement touristique de type cabanes arboricoles entièrement démontables constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement.
Nvi	Secteur destiné à l'accueil d'un village agricole

PLU 2019	
Zone	**Descriptif**
ZONES URBAINES (U)	
Ua	Centres urbains du pôle principal de Saint-Benoît et de la ville-relais de Sainte-Anne
Uap	Secteurs patrimoniaux de Sainte-Anne, où des maisons et constructions créoles sont protégées
Ub	Urbanisations périphériques à Saint-Benoît, Sainte-Anne et dans les bourgs ruraux
Ue	Zones affectées aux activités économiques et industrielles
Up	Zones affectées aux activités économiques de production dans lesquelles les commerces et services sont strictement limités en application du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011
Ut	Zones affectées aux activités touristiques
ZONES A URBANISER (AU)	
AUa	Extensions des quartiers centraux de Saint-Benoît et Sainte-Anne
AUb	Extensions des urbanisations périphériques de Saint-Benoît, Sainte-Anne et des bourgs ruraux
AUe	Extensions des zones affectées aux activités économiques et industrielles
AUp	Extensions des zones affectées aux activités économiques de production selon le SAR
2AUp	Extension différée dans le temps, affectée aux activités économiques de production selon le SAR
ZONES AGRICOLES (A)	
A	Zones agricoles à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique
Acu	Zones agricoles ayant un caractère de coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral et du SAR
Acor	Zone agricoles traversées par des corridors écologiques ou formant des continuités écologiques
ZONES NATURELLES (N)	
N	Zones naturelles correspondant aux espaces naturels et forestier, à protéger
Nci	Sites destinés à accueillir des cimetières
Ns	Secteurs correspondant aux anciens secteurs Nba de 2006, ayant le caractère de hameaux bâtis, pouvant accepter des constructions de manière limitée et encadrée par le PLU
Nta	Secteurs correspondant aux anciens secteurs Nto et Ntc de 2006, ayant le caractère de hameaux touristiques où une activité touristique existe, pouvant accepter des constructions de manière limitée et encadrée par le PLU
Ntb	Secteurs correspondant aux hameaux touristiques nouveaux créés par le PLU de 2019, insérés dans l'environnement et le paysage, pouvant accepter des constructions de manière limitée et encadrée par le PLU

Ainsi, nous notons les différences suivantes :

- <u>Zones U :</u> passage de 7 zones et secteurs dans le PLU de 2006 à 6 zones et secteurs dans le PLU de 2019

- <u>Zones AU :</u> passage de 19 zones et secteurs dans le PLU de 2006 à 5 zones dans le PLU de 2019

- <u>Zones A :</u> passage de 4 zones dans le PLU de 2006 à 3 zones dans le PLU de 2019

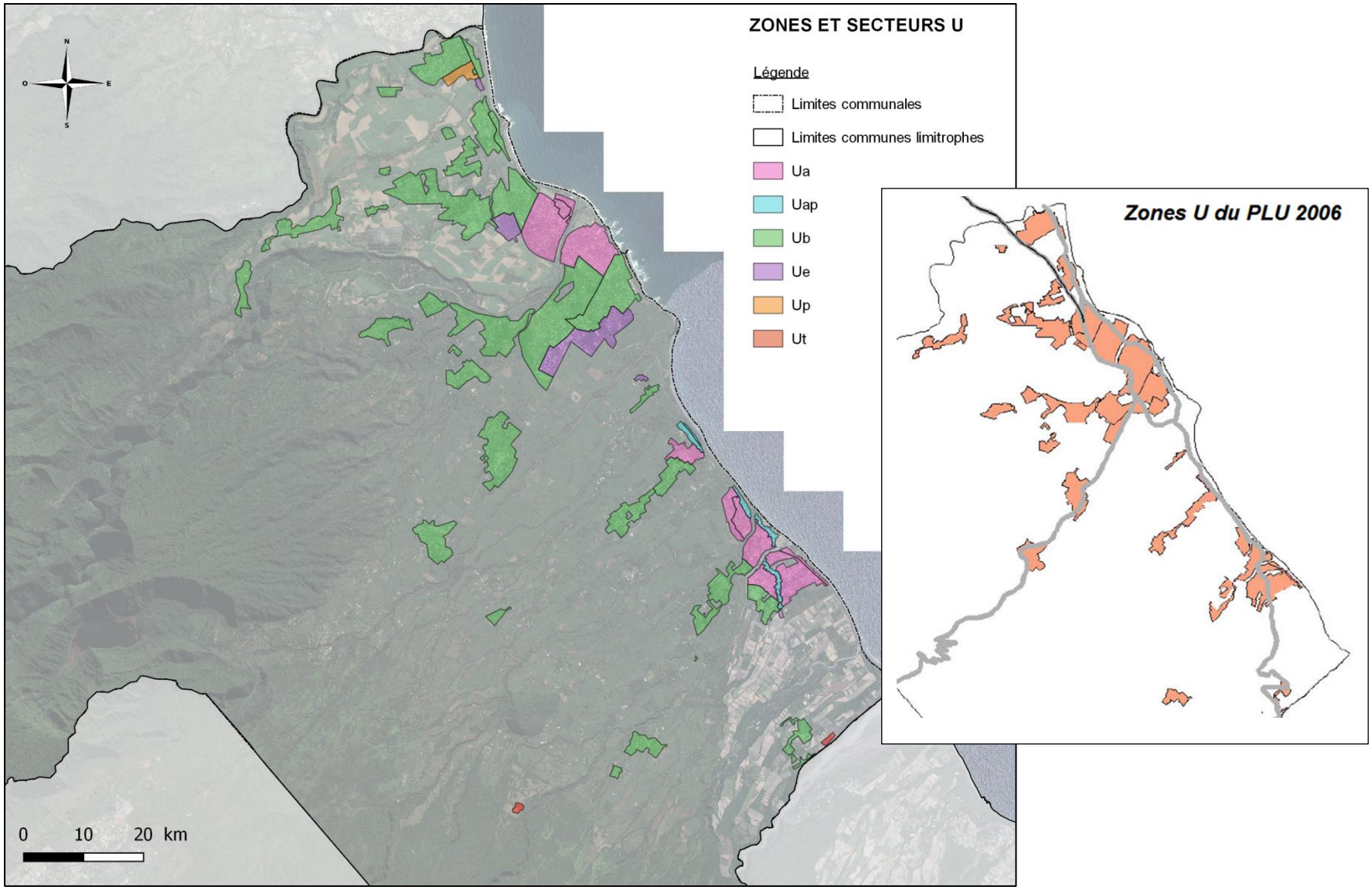
- <u>Zones N :</u> passage de 6 zones et secteurs dans le PLU de 2006 à 5 zones et secteurs dans le PLU de 2019

III. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES (U)

Le zonage U du PLU de Saint-Benoît correspond à la réalité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, et prend en compte la vocation particulière (économique ou touristique) de certains espaces. Les hauteurs maximales autorisées dans les zones urbaines constituent la clef de lecture du zonage, puisque sur le document graphique, chaque hauteur est représentée par une couleur. Ainsi, le zonage et son règlement écrit, ne font pas se correspondre un zonage et une hauteur exclusive. Au sein d'une même zone urbaine, il est ainsi possible de retrouver plusieurs hauteurs maximales autorisées, correspondant chacune à la réalité des formes urbaines existantes. Conformément à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante afin de desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Saint-Benoît compte **5 zones urbaines (dont un sous-secteur Uap)** repérées aux documents graphiques du PLU par le sigle « U ».

Zones	Descriptif des zones urbaines du PLU de Saint-Benoît	Superficie (ha)
Ua	La zone Ua correspond aux centres urbains de la commune : centre-ville de Saint-Benoît, constitué par les deux rives de la rivière des Marsouins, identifié par le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR) en tant que pôle principal de la microrégion Est. Elle concerne également le centre urbain de la ville-relais de Sainte-Anne et ses périphéries : Saint-François et la partie basse de Petit-Saint-Pierre. Néanmoins, comme expliqué ci-dessus, tous ces secteurs, bien que sujets aux mêmes règles en tant que centres urbains, ne sont pas concernés par les mêmes hauteurs maximales autorisées, du fait des grandes différences de formes urbaines existants entre ces différents espaces.	230,80
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. De ce fait, en zone Ua, le secteur patrimonial Uap est limité à des hauteurs maximales allant de R+1 à R+combles.	21,41
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.	773,24
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. La hauteur maximale autorisée est de 15m.	72,60
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). La hauteur maximale autorisée y est de 15m. Conformément au SAR, les activités commerciales et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.	10,58
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. La hauteur maximale autorisée y est de 10 mètres pour le circuit automobile. Le Diana Dea Lodge lui, est concerné par plusieurs hauteurs différentes, recensées dans la fiche annexe au règlement n°57.	4,10
Total U		**1112,73**


ZONES ET SECTEURS U
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Ua
Uap
Ub
Ue
Up
Ut
N
O
E
S
0 10 20 km
Zones U du PLU 2006

1) Les règles communes à l'ensemble des zones U

S'il existe des règles différentes dans les zones Ua, Uap, Ub, Ue, Up et Ut, lesquelles vont être abordées par la suite, le règlement de la zone U regroupe plusieurs règles qui sont communes à ces 6 zones et secteur.

Il s'agit des règles suivantes :

- **Article 1.** Champ d'application territorial

Section 1 - Usages des sols et destination des constructions

- **Article 2.** Occupations des sols et destinations des constructions interdites
- **Article 3.** Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4.** Hauteur des constructions
- **Article 5.** Emprise au sol des constructions ➔ qui ne peut excéder 80% du terrain dans l'ensemble des zones U
- **Article 6.** Implantation des constructions par rapport aux voies ➔ non réglementée, sauf le long des rues centrales du centre-ville et hors agglomération (L 111-6 du code de l'urbanisme)
- **Article 7.** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ➔ implantation des bâtiments soit sur l'une ou les 2 limites latérales, soit avec un recul d'un mètre au moins
- **Article 8.** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ➔ règlemente les caractéristiques des façades, toitures, clôtures, ainsi que la protection du patrimoine bâti
- **Article 9.** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ➔ règlemente les espaces libres et la protection du patrimoine végétal et paysager

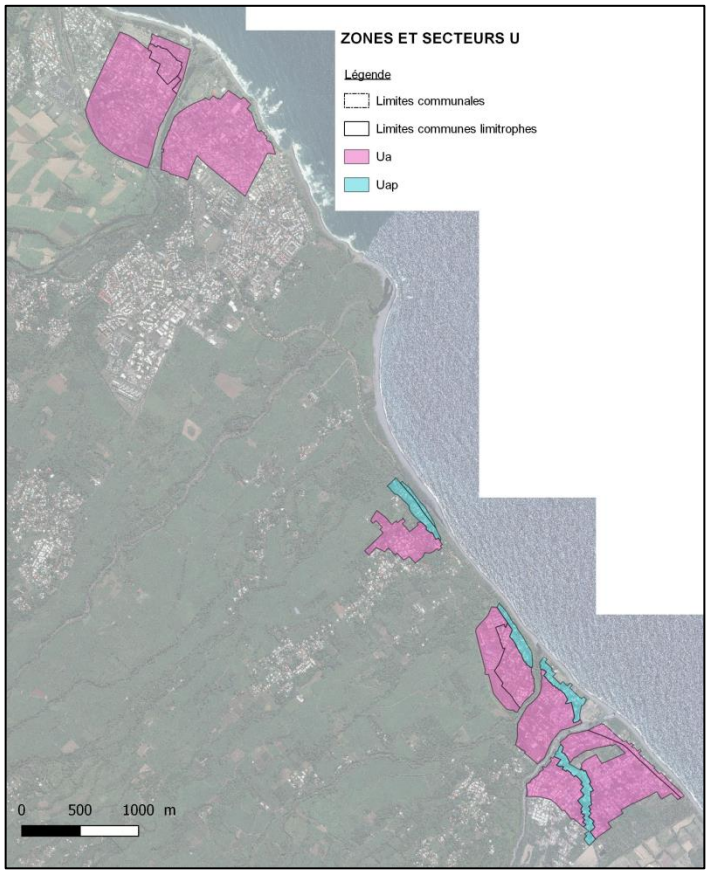
Section 3 – Equipements, réseaux et stationnement

- **Article 10.** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ➔ règlement les caractéristiques des voies
- **Article 11.** Desserte des terrains par les réseaux publics ➔ règlemente l'alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, eaux pluviales, électricité et communications numériques
- **Article 12.** Stationnement ➔ règles communes sauf en ce qui concerne le stationnement des commerces, activités de service, bureaux, hébergements hôteliers et touristiques, ainsi que les restaurants

2) La zone Ua et le secteur Uap

1.1 La zone Ua

La zone Ua correspond aux centres urbains de la commune :
- centre-ville de Saint-Benoît, constitué par les deux rives de la rivière des Marsouins,
- centre urbain de la ville-relais de Sainte-Anne et ses périphéries : Saint-François, centre de Sainte-Anne et la partie basse de Petit-Saint-Pierre.



Vocation de la zone : La densité urbaine et les fonctions centrales de ces espaces doivent être confortées en accueillant habitat, commerces, services, activités économiques, touristiques, équipements… qui structurent ces pôles attractifs, dans le respect des formes urbaines existantes, des vues sur l'océan et du patrimoine créole bâti identifié par le PLU.

Les règles marquantes de la zone Ua sont les suivantes :

Sont interdites :
- les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage industriel.

Sont autorisées sous conditions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants,
- les entrepôts, que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.

Le stationnement est non réglementé pour le commerce, les activités de service, les bureaux, les hébergements hôteliers et touristiques, les restaurants, afin de redynamiser le centre-ville de Saint-Benoît et de conforter le statut de ville-relais de Ste-Anne.

Néanmoins, comme expliqué ci-dessus, tous ces secteurs, bien que sujets aux mêmes règles en tant que centres urbains, ne sont pas concernés par les mêmes hauteurs maximales autorisées, du fait des grandes différences de formes urbaines existants entre ces différents espaces.

Hauteurs autorisées sur le centre-ville de Saint-Benoit (Ua) :

Un centre-ville horizontal

Friche cannelle en R+2 sur sa hauteur

Bâtiments en R+1 rue Georges Pompidou

Bâtiments en R+1 rue Georges Pompidou

Bâtiment en rez-de-chaussée en coeur de ville

Comme cela ressort de l'étude menée par la Fabrique Urbaine en 2013, si l'on observe les hauteurs existantes, le bâtiment R+1 est le type dominant dans l'hyper-centre de Saint-Benoît. Ce type forme l'armature urbaine des rues commerçantes et en particulier de la rue Pompidou. Le passage de R+1 à R+2 participe à une densification du centre-ville. Actuellement, les bâtiments R+2 constituent des exceptions dans le paysage urbain du centre-ville et sont pour la plupart vieillissants comme la friche cannelle, très visible sur sa hauteur, la médiathèque, l'ex pôle santé, etc. L'opération la plus haute, en entrée de ville, sur la rue Hubert De Lisle est composée de logements collectifs en R+3/4 qui font front à des maisons individuelles. Dans l'hyper-centre on retrouve aussi des bâtiments en rez-de-chaussée et ce, même s'il était classé dans le PLU de 2006 en zone Ua où la hauteur maximale des constructions était de 15 mètres à l'égout du toit (R+4).

Aujourd'hui, l'hyper-centre qui n'est pas à l'échelle de la ville de Saint-Benoît en termes de hauteurs, l'enjeu est de trouver la juste mesure quant à la densification du centre-ville entre densification, périmètre de protection des monuments historiques autour de l'église, préservation de la vue sur la mer et prise en compte de la réalité du bâti existant. Pour les élus, une hauteur homogène maximale de 15 mètres à l'égout sur le centre-ville de St-Benoît n'était pas une règle à reconduire parce qu'elle ne prend pas en comptes ces éléments et menait surtout, à la réalisation de tours de logements sociaux, donnant à la ville une image qu'elle souhaite aujourd'hui différente.

Fort de ce constat, l'on dénombre 3 hauteurs maximales différentes autorisées sur le centre-ville de Saint-Benoît, dans le PLU de 2019 :

- 13 mètres (R+3+combles), sur la partie la plus dense du centre-ville, où le projet de redynamisation commerciale et de densification des friches se situe. Cette hauteur est inférieure de 2 mètres par rapport au PLU de 2006, ce qui correspond beaucoup plus à l'image du centre-ville (dont les hauteurs maximales aujourd'hui sont du R+2) et à la volonté de la commune de densifier le centre-ville, sans pour autant construire des tours. Toutefois, le projet du GHER/OCIDIM, dont les hauteurs pourraient être supérieures, serait ainsi un signal urbain fort, en bord de rivière des Marsouins,
- 10 mètres (R+2+combles), sur la partie située entre la rue Pompidou et le front de mer, afin de correspondre à la réalité du bâti existant et parce que cet espace se situe en transition entre le centre urbain dense et le front de mer,
- 7 mètres (R+1+combles), sur la partie urbaine du front de mer de Saint-Benoît, afin de préserver la vue sur l'océan.

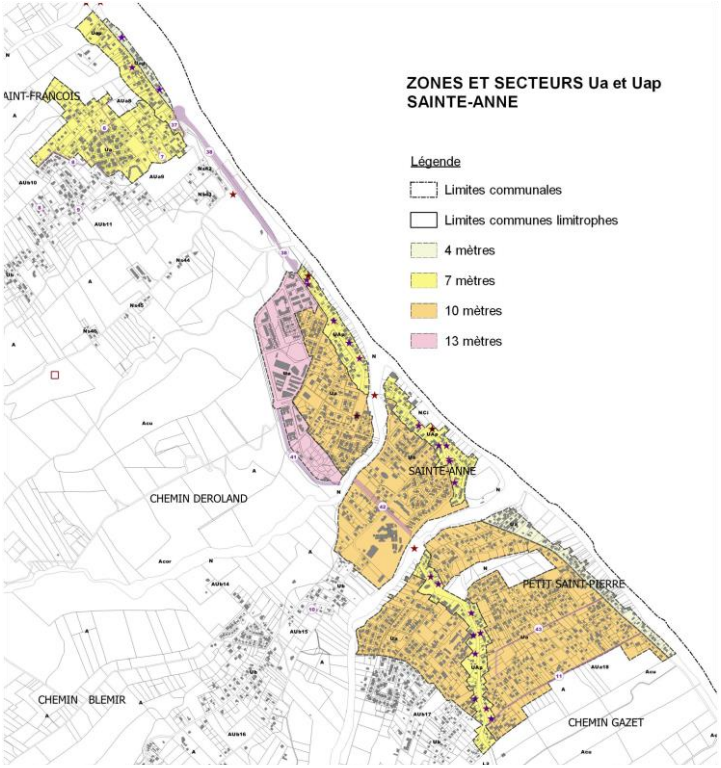
Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions respectent globalement ces hauteurs, tout en permettant une densification plus importante sur les secteurs centraux des rives gauche et droite de la rivière des Marsouins. Sur la rive gauche, les hauteurs sont étalonnées afin d'allier forme urbaine existante et souhait de densification. Dans la frange littorale, des hauteurs plus basses sont imposées dans le but de préserver la vue sur l'océan.

Dispositions particulières au sein de la zone Ua, sur le centre-ville de Saint-Benoît :

La zone Ua du centre-ville compte deux dispositions particulières :
- le périmètre de projet sur la parcelle AK 810 (projet GHER/OCIDIM sur la friche urbaine de l'ancienne maternité),
- la marge de recul le long des rues centrales G. Pompidou, L. Brunet et Montfleury.

La justification de ces règles apparaissant sur le règlement graphique et dans le règlement écrit de la zone U, se situent dans la partie VIII de ce dossier, relative à la justification de l'insertion des dispositions particulières.

Hauteurs autorisées sur le centre urbain de Sainte-Anne (Ua et Uap) :



Le PLU de 2006 classait la ville-relais de Sainte-Anne et ses périphéries en zone Uc (même zonage que pour les périphéries de Saint-Benoît et les bourgs ruraux) où les hauteurs maximales autorisées allaient de 4 mètres à l'égout du toit en secteur Ucfm, proche du front de mer, à 6 mètres (voire 9 mètres sur les terrains de +5000 m² si opération d'ensemble).

Il est possible de noter que sur Sainte-Anne, la grande majorité des constructions réalisées ont pour hauteur maximale le R+1. Les opérations les plus denses et hautes se situent au niveau de la ZAC Entrée de Ville et du lycée de Sainte-Anne, dont les bâtiments atteignent le R+2.

Le long de la frange littorale (dans l'ancien secteur Ucfm), les maisons sont, du fait des règles du PLU, à R+combles.

Le R+combles côtoie par ailleurs le R+1 le long de la Route Nationale 2, de Saint-François à Petit Saint-Pierre, où un important patrimoine de maisons créoles existe et doit être protégé.

ZAC Entrée de Ville (R+2)

Maisons neuves qui conservent le cachet créole de Ste-Anne (R+1)

Opération Piment Martin sur le haut du chemin Gallias R+1

Un patrimoine créole (R+0)

Ainsi, afin de mettre en avant le caractère de ville-relais de Sainte-Anne et de prendre en compte la réalité des formes urbaines existantes, l'on dénombre 4 hauteurs maximales différentes autorisées sur le centre urbain de Sainte-Anne, dans le PLU de 2019 :

- 13 mètres (R+3+ combles), sur le secteur de la ZAC Entrée de Ville de Sainte-Anne, plus dense,
- 10 mètres (R+2+ combles), sur la grande majorité de la zone Ua de Sainte-Anne, où l'objectif est de permettre une densification plus importante des secteurs concernés, en lien avec le statut de ville-relais de Sainte-Anne et les objectifs d'accueil de population, de commerces, d'équipements publics… qui y sont liés,
- 7 mètres (R+1+ combles), sur le secteur Uap, afin de correspondre avec la réalité du bâti existant et de ne pas permettre une densification trop importante autour des maisons et constructions créoles protégées, toutes étant en rez-de-chaussée. Cette hauteur maximale autorisée de 7 mètres se retrouve aussi sur Saint-François, en raison du caractère peu dense des constructions existantes et du gabarit des voies, peu approprié pour une forte densification.
- 4 mètres (R + combles), sur la partie bâtie proche du littoral (ancien zonage Ucfm), afin de préserver les vues sur le littoral et l'océan.

La plus grande particularité de la zone Ua de Sainte-Anne est son secteur particulier, Uap, qui vise à protéger des maisons ou constructions créoles remarquables, ainsi qu'à encadrer les constructions nouvelles environnantes, pour conserver le cachet créole sur l'ensemble du secteur.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le choix de la délimitation de la zone Ua et les règles qui s'y appliquent répondent directement aux orientations suivantes du PADD :

- Orientation n°1.1 pour la commune : la politique d'aménagement du centre-ville, le centre-ville attractif de l'Est ➔ *En tant que centre urbain de Saint-Benoit, le centre-ville et sa périphérie accueilleront la majorité des nouveaux habitants sur la période du PLU (environ 60%). En termes de densification, le PLU prévoit des règles différentes sur le centre-ville historique. Une densification plus forte sera permise sur l'îlot central situé entre la rues G. Pompidou et la RN2 déviation (futur boulevard urbain). Les règles de stationnement pour les commerces, restaurants… sont aussi revues.*

- Orientation n°3 pour Sainte-Anne : la ville relais au cachet créole préservé ➔ *Sainte-Anne et ses quartiers périphériques constituent une ville-relais dont le développement sera soutenu durant la période du PLU. Ce développement sera réalisé progressivement, de façon moins dense qu'au centre-ville par la mise en place de règles adaptées. Conformément au SAR de 2001, Sainte-Anne et sa périphérie accueilleront 30% des nouveaux habitants sur la période du PLU. L'implantation de nouveaux commerces, restaurants est par ailleurs encouragée par une modification des règles de stationnement dans le centre urbain de Sainte-Anne.*

- La principale règle vise la protection du patrimoine bâti créole de Sainte-Anne. Le PLU édicte donc des règles spécifiques pour les ouvrages et travaux concernant sur les maisons créoles existantes et la bonne intégration des nouvelles constructions.

1.2 Le secteur Uap

La ville-relais de Sainte-Anne se distingue du centre de Saint-Benoît et des autres secteurs de la commune par le nombre important de maisons créoles existantes, le long de la Route Nationale allant de St-François à Petit Saint-Pierre. Ces maisons, situées en bord de route, constituent des éléments patrimoniaux remarquables de cette partie de la ville que le PLU souhaite protéger et mettre en valeur. Le cachet créole de Sainte-Anne fait partie de son identité et donne une authenticité et une beauté particulière au quartier, que la collectivité souhaite préserver face à l'urbanisation et à la densification qui est, d'autre part, nécessaire aujourd'hui. Pour cette raison, un secteur Uap a été créé, regroupant ces maisons et constructions créoles, ainsi que les constructions se situant de part et d'autre de celles-ci.

Bien que la partie basse de la ville-relais soit classée en zonage Ua du fait de son caractère de centre urbain, le secteur Uap apparait comme un secteur beaucoup moins dense, où les hauteurs maximales vont de R+1 (en grande majorité) à R+combles (sur un secteur bordant le littoral, anciennement zoné Ucfm, où la vue sur le front de mer doit être préservée). L'objectif est, en dehors de la protection de ces bâtis remarquables, de ne pas permettre la construction de bâtiments trop hauts, qui viendraient de ce fait, « écraser » les maisons créoles existantes et perturber la vue sur celles-ci. Les maisons qui sont repérées sur le document graphique du PLU par le symbole ★ Maisons créoles et constructions créoles protégées sont par ailleurs, toutes concernées par une fiche annexe du règlement, regroupant des prescriptions particulières à respecter, dans le but d'assurer la protection des éléments de la construction constitutifs de ce cachet créole remarquable.

Les cases créoles de Sainte-Anne se caractérisent par divers éléments remarquables :

La varangue : l'endroit frais et aéré où la famille se retrouve pour bavarder ou déjeuner.

Le toit à pentes : quatre ou deux pentes, recouvertes de tôle, zinc...

Extraits du fascicule : *L'histoire des cases de La Réunion*, Bernard Leveneur et Fabienne Jonca.

« Il existe […] un sentiment commun qui permet aux Réunionnais de qualifier une case de « créole » ou non. À première vue, ce sentiment s'appuie sur des signes reconnus, éléments récents comme les lambrequins, les toitures en pente, la symétrie ou la couleur. »

La varangue :
Au XIXe siècle, « *les varangues deviennent des pièces à vivre à part entière. Elles sont dès lors dotées d'un mobilier spécifique, principalement constitué de fauteuils de repos au dossier canné fortement incliné : le fauteuil créole* ».

La maison pavillon :
Une porte et deux fenêtres, deux portes, trois portes, il existe de multiples variantes dans les façades des maisons pavillons qui apparaissent dans l'île au XVIIIe siècle. Toutes ces variantes forment le modèle de base de la maison créole traditionnelle ».

Le fronton marque aussi l'architecture créole lorsqu'il est travaillé avec des moulures, des lambrequins…

La façade écran : partie avant de la case sur laquelle se trouvent les éléments décoratifs, généralement orientée en bordure de route. La façade peut être en béton, en bois…

Les lambrequins, dentelles décoratives aux toitures, déclinées en différents motifs.

Les autres éléments : volets en « Z », pailles en queue sur la façade, « baro », jardin créole…

Extraits du fascicule : *L'histoire des cases de La Réunion*, Bernard Leveneur et Fabienne Jonca.

Le losange : *« Au XVIIIe siècle, les maisons réunionnaises sont rarement décorées à l'extérieur. Durant les premières années du XIXe siècle, les façades principales s'enrichissent d'un décor de moulures inspiré du style néoclassique. Le décor traditionnel des maisons créoles est né. […] Le principal apport du décor néoclassique aux maisons créoles est le losange. Présent dans la décoration intérieure et dans les arts décoratifs (tissus, papiers peints, mobilier) à la fin de l'Ancien Régime et au début du XIXe siècle, le losange rencontre à La Réunion un franc succès et devient un élément récurrent de décor des façades. Ce motif, très souvent réalisé à l'aide de quatre baguettes de bois, permet de créer à peu de frais un décor architectural de grande qualité. Il est devenu l'un des motifs fétiches des artisans du bois à La Réunion. »*

Les lambrequins : *« D'apparition tardive dans l'histoire de l'architecture réunionnaise, les lambrequins, impostes et autres garde-corps aux motifs floraux stylisés ou géométriques, résument aujourd'hui dans l'imaginaire collectif cette même architecture, symbole identitaire d'un certain art de vivre.*

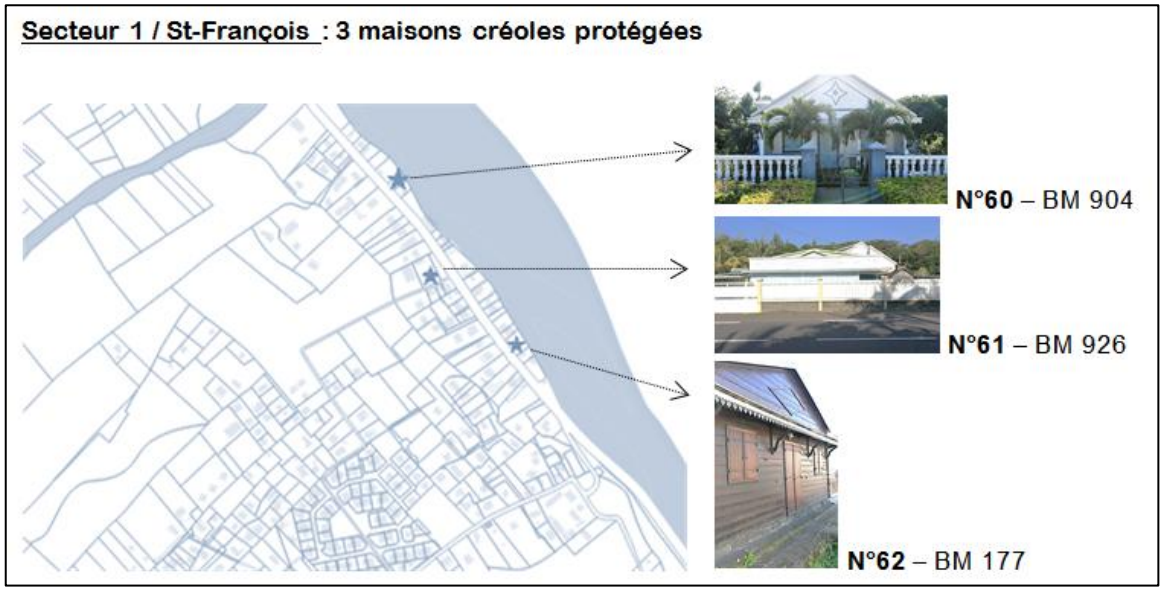
Objet de décoration par excellence, le lambrequin fait partie intégrante de l'architecture créole. En plus de son rôle décoratif, il favorise l'écoulement des eaux provenant de l'auvent situé au-dessus des ouvertures de la maison. Ainsi les eaux de ruissellement, freinées par sa surface, se retrouvent transformées en goutte à goutte ce qui a pour effet de ne pas provoquer le déchaussement des fondations. Cela permet également d'irriguer les plantes ornementales se trouvant en aplomb, juste en dessous des fenêtres. La fleuraison multiple de ces plantes apporte fraicheur et parfums variés toute l'année ».

Au total, sur l'ensemble du secteur Uap, 23 maisons et construction de style créole remarquable sont protégées.

Elles sont identifiées au document graphique du PLU par des étoiles mauves. Chaque étoile renvoie à un numéro au sein de l'ANNEXE N°06 : Fiches annexes du règlement n°60 à 82 : fiches d'immeubles du secteur Uap. Comme cela est expliqué dans le règlement de la zone Ua, ces fiches d'immeuble :

- précisent les éléments protégés du bâtiment,
- et comprennent les règles à respecter en complément du règlement de la zone U.

Les maisons et constructions de style créole protégées sont les suivantes :



Secteur 2 / Sainte-Anne : 11 maisons et constructions créoles protégées
N°63 – BN 452
N°64 – BN 136
N°65 – BN 45
N°66 – BN 53
N°67 – BN 56
N°68 – BW 72
N°69 – BW 228/840
N°70 – BW 98
N°71 – BW 108
N°72 – BW 109
N°73 – BW 200

Secteur 3 / Petit Saint-Pierre : 9 maisons et constructions créoles protégées

N° 74 – BW 136

N°75 – BW 839

N°76 – BX 46

N°77 – BX 559

N°78 – BX 468

N°79 – BX 578

N°80 – BX 278

N°81 – BX 421

N°82 – BX 422

Il convient de préciser que chacun de ces bâtis a fait l'objet d'une visite de terrain effectuée le 18 octobre 2018 avec les services de la DAC-OI, dans le but de ne retenir dans la liste des maisons et constructions protégées, que celles disposant des caractéristiques créoles remarquables, n'étant pas des pastiches et pouvant être revalorisées dans le cadre d'une reconstruction pour les maisons en ruines. Ainsi par exemple, ont été retirées de la liste, les habitations situées beaucoup trop à proximité de la Route Nationale, pour lesquelles des raisons de sécurité empêchent d'exiger une reconstruction à l'identique.

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°60 – SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BM0904

Section : BM	Parcelle : 904
Adresse : 29, RN2 Sainte-Anne (Saint-François) Typologie : habitation	Occupation : habité Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole, ainsi que son jardin créole clôturé.	**POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS** - Le 1er corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes - Le mur de clôture en béton est protégé, et non pas le portail - Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades - Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire - Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique - Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : **Etat sanitaire :** maison habitée **Etat structurel :** Très bon état apparent **Eléments patrimoniaux :** construction en bois sous tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins. **Usage actuel :** maison d'habitation	
Toiture **Forme de la toiture :** 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins **Matériaux :** Tôle	**ESPACES LIBRES :** Un jardin créole à usage d'agrément.
Façades : **Murs :** façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole. **Menuiseries :** en bois peint, volets en « Z ».	**POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS** Les palmiers ornant l'entrée de la maison sont à protéger. L'espace végétalisé situé à droite et à gauche du 1er corps du bâtiment doit conserver sa vocation de jardin d'agrément. Il ne peut pas être minéralisé.
Clôture : Clôture en béton avec poteaux créoles et portail « baro » en fer.	

Dans le secteur Uap en général, le règlement de la zone U fixe les règles spécifiques suivantes :

- dans le secteur Uap, une hauteur maximale au faitage est également imposée. Elle est de 2 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, afin de garantir l'harmonie du paysage urbain de ce secteur,

- Pour le calcul de la hauteur, le point bas est le niveau de la rue au droit de la construction.

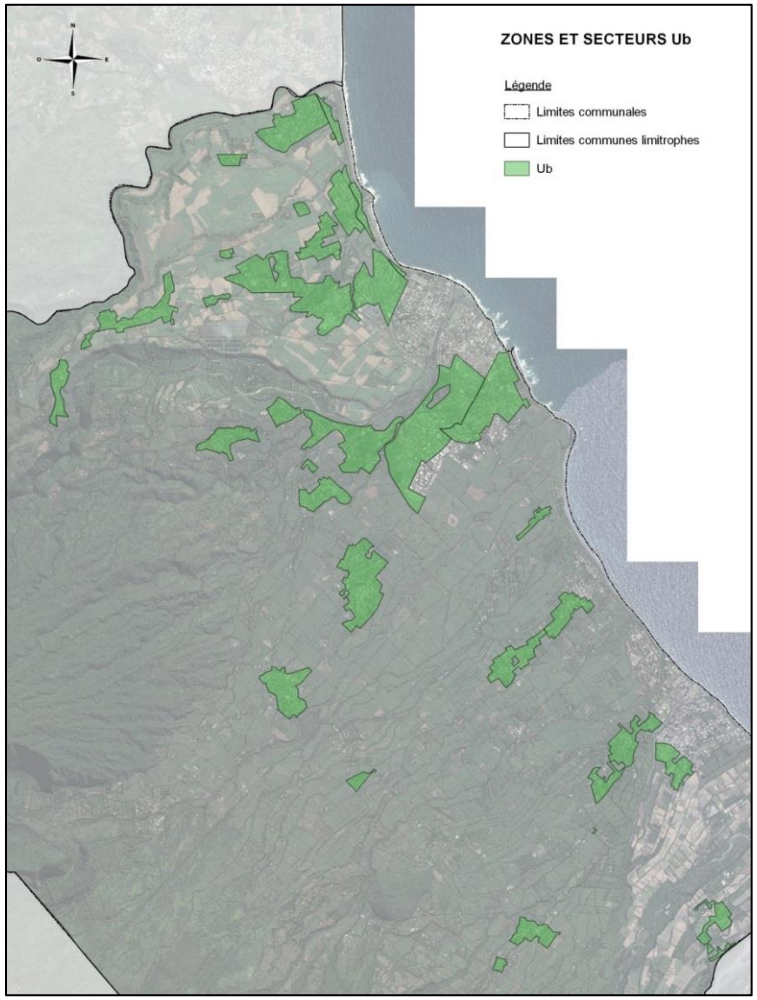
Dans chaque fiche, les possibilités d'évolution et les prescriptions encadrent les ouvrages et travaux réalisables pour chaque bâtiment. Dans la plupart des cas, le 1er corps du bâtiment, plus ancien, est protégé et non pas les extensions ultérieures du bâtiment, un choix qui a été fait d'un commun accord avec la DAC-OI, après expertise des constructions en octobre 2018.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La protection de ces constructions répond directement à l'orientation n°3 du PADD concernant la ville-relais de Sainte-Anne : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE *dont la principale règle vise la protection du patrimoine bâti créole de Sainte-Anne. Selon le PADD, le PLU édicte donc des règles spécifiques pour encadrer les ouvrages et travaux sur les maisons créoles existantes et pour assurer la bonne intégration des nouvelles constructions.*

3) La zone 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).



Vocation de la zone : La mixité des usages doit y être confortée en accueillant principalement de l'habitat, mais aussi des commerces, services, activités économiques, touristiques, équipements… qui structurent ces pôles attractifs, dans le respect des formes urbaines existantes et des vues sur l'océan. La densité doit y être moins importante qu'en zone Ua.

Les règles marquantes de la zone Ub sont les suivantes :

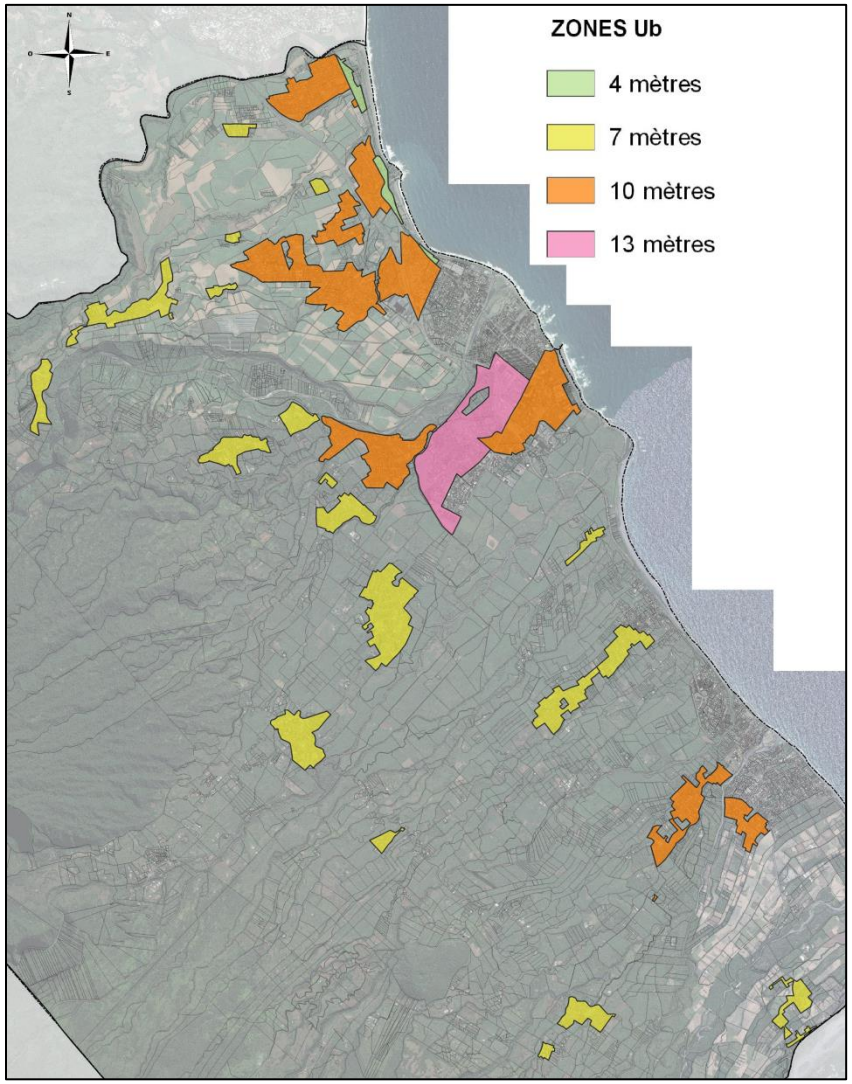
Sont interdites :
- les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage industriel.

Sont autorisées sous conditions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants,

- Les constructions à usage industriel, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour le stationnement des commerces, activités de service, bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)
Pour le stationnement des hébergements touristiques et hôteliers : 1 place pour 2 chambres
Pour la restauration : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant

Hauteurs autorisées dans la zone Ub :



La zone Ub regroupe l'ensemble des urbanisations périphériques de la commune : celles de Saint-Benoît, de Sainte-Anne et les bourgs ruraux, soit autant de formes et d'identités urbaines différentes :

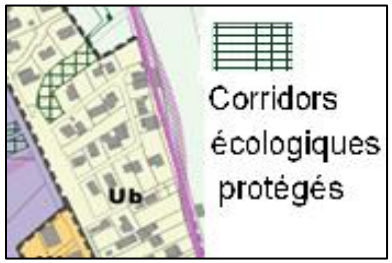
Périphéries de St-Benoît classés en Ub	*Périphéries de Ste-Anne classés en Ub*	*Les bourgs ruraux de Saint-Benoit, classés en zone Ub*
Bras-Fusil, Beaufonds, Bras-Canot, Bourbier les Bas (y compris la Marine), Bourbier les Hauts (y compris le chemin Montjol), Beaulieu, Rivière des Roches/Beauvallon.	la partie Haute de Saint-François, chemin Morange, la partie haute de Petit Saint-Pierre.	Furcy Pitou, chemin Léocadie, La Convenance, Abondance, Olympe, Bras-Mussard, Cratère, Bras-Madeleine, La Confiance, chemin de Ceinture, le secteur de la STEP, chemin Sévère, chemin du Cap les Hauts, lotissement Lamandière (ancienne zone Nvi), le secteur du Diana Dea Lodge (ancienne zone AUt), Cambourg, Les Orangers

L'habitat sur les quartiers périphériques de la commune est très différent d'un quartier à l'autre. Sur les urbanisations périphériques de Saint-Benoît telles que Bras-Fusil ou Beaufonds par exemple, la densité urbaine est plus élevée et l'on peut noter la présence de nombreuses opérations (logements collectifs sociaux notamment) en R+2 et R+3 qui côtoient des maisons individuelles en R+0 ou R+1. Les logements collectifs se retrouvent aussi à Bourbier les Hauts (ZAC Cardinale)… Sur Beauvallon, Bourbier les Bas, Beaulieu, Saint-François, Petit Saint-Pierre…, des opérations de taille moyenne se développent. Dans les bourgs ruraux, l'habitat reste quasi exclusivement de la maison individuelle, avec parfois des formes plus denses comme les maisons jumelées ou en bande. Mais même dans les bourgs des Hauts, de petits collectifs (ou des opérations denses de maisons en bande) commencent à apparaître : à l'Abondance, Chemin de Ceinture, Chemin du Cap… Enfin, le cachet "créole" de certains bourgs tend à disparaître avec la démolition progressive des anciennes cases en bois-sous-tôle. L'urbanisation du chemin Morange a en revanche su garder son cachet identitaire, même avec des constructions récentes, respectant les typologies des cases créoles rurales : gabarit réduit des constructions (en hauteur et en taille), préservation du jardin créole et des haies végétalisées, transparences et faible hauteur des clôtures, utilisation de la couleur en façade et en toiture, décors de façades (lambrequins …).

Suite à ce constat, en zone Ub, afin de tenir compte des objectifs de densification différents entre bourgs ruraux, ville-relais et périphérie du centre de Saint-Benoît et ainsi également, respecter les formes urbaines existantes et le cadre de vie des habitants, les hauteurs maximales autorisées vont de 13 mètres à 4 mètres à l'égout du toit :

- 13 mètres (R+3+ combles), sur le secteur de Bras-Fusil, plus dense que les autres quartiers,
- 10 mètres (R+2+ combles), sur l'ensemble des autres quartiers périphériques de Saint-Benoit, ainsi que sur chemin Morange et les Hauts de Petit Saint-Pierre,
- 7 mètres (R+1+ combles), sur l'ensemble des bourgs ruraux, ainsi que sur les Hauts de Saint-François,
- 4 mètres (R + combles), sur la partie bâtie proche du littoral se situant à Rivière des Roches, La Marine et Bourbier les Bas.

Dispositions particulières au sein de la zone Ub :



En zone Ub, sur Rivière des Roches, le document graphique fait apparaître un espace hachuré en vert correspondant à un corridor écologique protégé (ravine la Sourdine). L'article U-2 6° du règlement dispose que sur cet espace, toute construction est interdite.

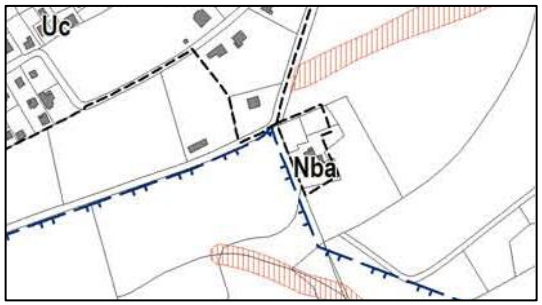
Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation n°5 pour les espaces agricoles et naturels ➔ *Les éléments naturels qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre ces réservoirs sont appelés corridors écologiques. Ces éléments sont préservés par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs et le reste du territoire.*

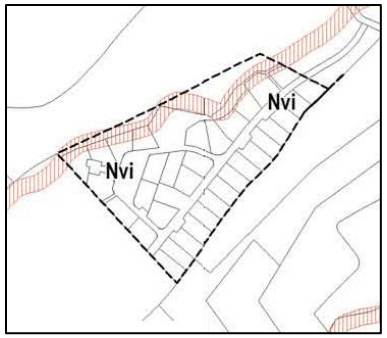
Focus sur le traitement de 2 anciens STECAL du PLU 2006 classés en zone Ub dans le PLU de 2019 :

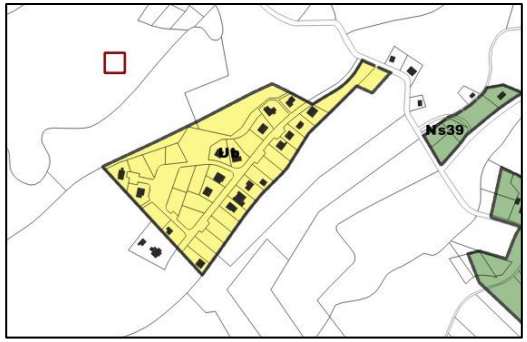
Parmi les 29 STECAL à vocation d'habitat que comptait le PLU de 2006, 2 ont été classés en zone Ub dans le PLU de 2019.

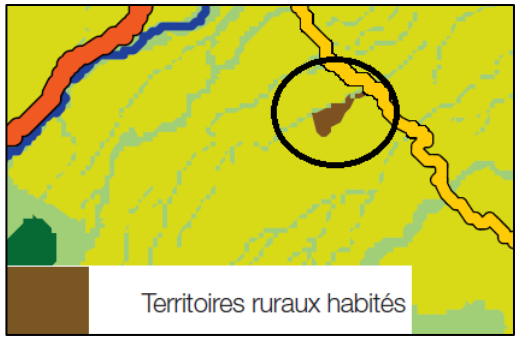
Le premier, un ancien secteur Nba situé à l'Abondance, d'une superficie de 0,3 ha, a été raccroché au bourg rural de l'Abondance (zone urbaine) et a donc, été traité en tant qu'extension de ce territoire rural habité.



Le second, l'ancien secteur Nvi du chemin Lamandière, est un « village agricole » créé en 2006 dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER notamment. Le but était de créer une opération d'habitat destiné aux agriculteurs, afin d'éviter le mitage en zone agricole. Depuis sa création, une trentaine de maisons ont été bâties. Le village s'est structuré comme un hameau rural habité, une petite zone urbaine rurale, au même titre que les autres bourgs des hauts. La particularité non négligeable de ce secteur est d'être considéré comme un territoire rural habité dans le SAR de 2011. Disposant de toutes les caractéristiques d'une zone urbaine puisque le hameau est bâti à + de 95% aujourd'hui, ce hameau a de ce fait été classé en zone Ub. Seule son extension mineure de 0,28 ha proposée dans le PLU de 2019 (extension aussi considérée comme faisant partie de ce TRH dans le SAR) a été par conséquent, été comptabilisée comme une extension de TRH dans le PLU de 2019.







Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le choix de la délimitation de la zone Ub et les règles qui s'y appliquent répondent directement aux orientations suivantes du PADD :

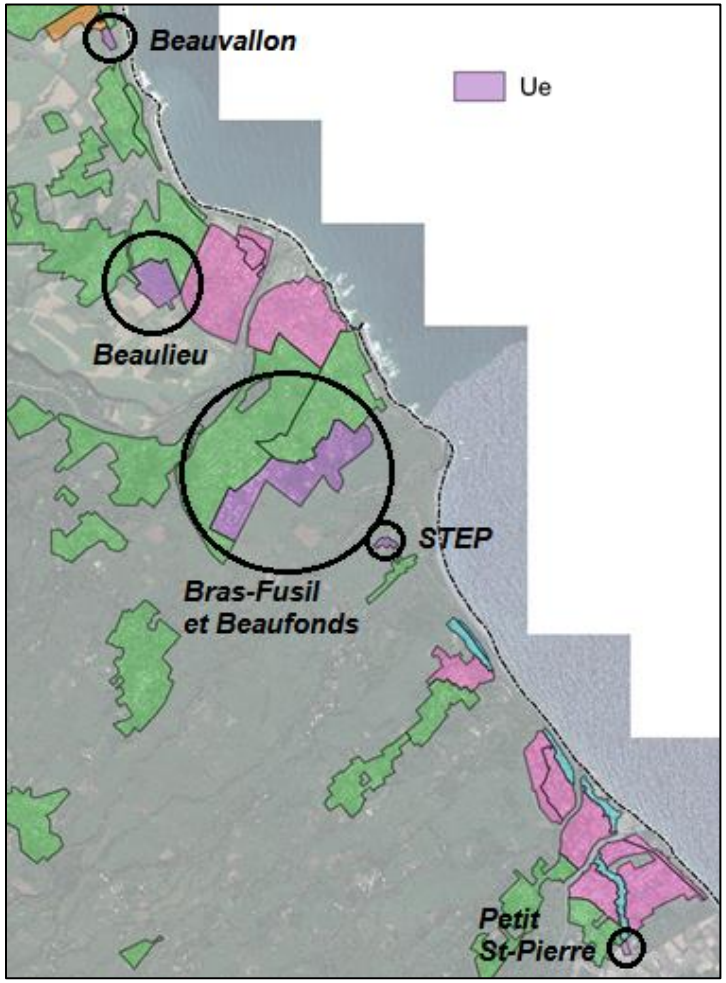
- Orientation n°1.1 pour la commune : la politique d'aménagement du centre-ville, le centre-ville attractif de l'Est ➔ *En tant que centre urbain de Saint-Benoit, le centre-ville et sa périphérie accueilleront la majorité des nouveaux habitants sur la période du PLU (environ 60%).*

- Orientation n°3 pour Sainte-Anne : la ville relais au cachet créole préservé ➔ *Sainte-Anne et ses quartiers périphériques constituent une ville-relais dont le développement sera soutenu durant la période du PLU. Ce développement sera réalisé progressivement, de façon moins dense qu'au centre-ville par la mise en place de règles adaptées.*

- Orientation n°4 pour les bourgs ruraux ➔ *dans les bourgs ruraux, l'urbanisation doit être moindre qu'au centre-ville et à Sainte-Anne. Celle se fera donc progressivement, dans le respect d'une densité de 10 logements / ha minimum sur les zones à urbaniser notamment et par la mise en place de règles adaptées.*

4) La zone 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 Beauvallon, Beaulieu, Beaufonds, Bras-Fusil, chemin Sévère (STEP) et Petit Saint-Pierre.



La zone Ue du PLU 2019 regroupe de nombreux zonages à urbaniser issus du PLU de 2006, où des activités économiques, commerciales, industrielles, artisanales… ont vu le jour. Aujourd'hui, ces zones revêtent les caractéristiques de zones urbaines. On y retrouve la société Innovest à Beauvallon, la zone commerciale du Jumbo, Leclerc, Weldom, Crédit Agricole… sur Beaulieu, le secteur de la balance et de la Distillerie Rivière du Mât à Beaufonds, la zone inductrielles de Bras-Fusil et son Pôle Bois, où se situe notamment le siège de la CIREST, le secteur de la STEP à chemin Sévère, qui bénéficie d'une extension afin de permettre la réalisation du projet du SYDNE (plateforme déchets verts) et enfin, la zone Ue de Petit Saint-Pierre, issue du PLU de 2019, ayant vocation à accueillir notamment une station-service sur la ville-relais.

Les règles marquantes de la zone Ue sont les suivantes :

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.

Sont autorisées :

- Tout ce qui n'est pas interdit.

Hauteur maximale autorisée :

La hauteur maximale autorisée sur l'ensemble de la zone Ue est de 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ce qui correspond à la règle du PLU de 2006.

Stationnement :

Pour le stationnement des commerces, activités de service, bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)

Pour le stationnement des hébergements touristiques et hôteliers : 1 place pour 2 chambres

Pour la restauration : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant

Dispositions particulières au sein de la zone Ue :

La zone Ue compte deux dispositions particulières :
- à Saint-Benoît, une loupe du document graphique est instituée sur une partie de la zone Ue correspondant à la Distillerie Rivière du Mât à Beaufonds. Symbolisée par une trame bleue et le symbole L1, elle renvoit à la fiche annexe du règlement portant le numéro L1, laquelle contient des prescriptions et orientations d'aménagement et de programmation résultant de la révision allégée du PLU menée en 2016, dont le but était de permettre la réalisation de 5 cuves supplémentaires sur le site,

- à Sainte-Anne, une loupe du document graphique est instituée sur la zone Ue de Petit Saint-Pierre, créée par le PLU 2019 afin d'accueillir notamment une station-service. Symbolisée par une trame bleue et le symbole L2, elle renvoit à la fiche annexe du règlement portant le numéro L2, laquelle contient des prescriptions et orientations d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer la réalisation du projet et notamment la transition entre celui-ci et la coupure d'urbanisation.

La justification de ces règles apparaissant sur le règlement graphique et dans le règlement écrit de la zone U, se situent dans la partie VII de ce dossier, relative aux choix retenus pour établir les OAP.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

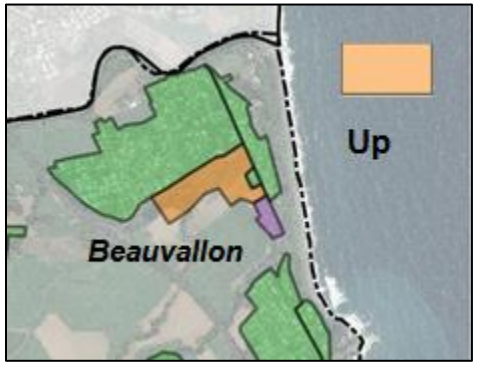
Le choix de la délimitation de la zone Ue et les règles qui s'y appliquent répondent directement aux orientations suivantes du PADD :

- Orientation n° 1.3 pour le territoire de la commune, le développement accru des activités économiques, touristiques et du numérique ➔ *la consolidation des activités artisanales et industrielles des secteurs de Beauvallon, Beaufonds et Bras-Fusil, la poursuite du développement de la zone d'activités commerciale de Beaulieu…*

- Orientation n°3 pour Sainte-Anne : la ville relais au cachet créole préservé ➔ *De la même manière, des zones d'activités nouvelles sont prévues : à vocation économique de production sur chemin Sévère, en extension de la STEP, et à vocation de commerces et services sur Petit-Saint-Pierre.*

5) La zone Up

La zone Up correspond aux zones affectées aux activités économiques de production dans lesquelles les commerces et services sont strictement limités en application du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 (IV.2.4, prescriptions N°14 relatives aux zones d'activités). Le PLU de 2019 compte une unique zone Up qui se situe à Beauvallon, considéré par le SAR de 2011 comme Pôle d'activités à vocation régionale (PAVR). Il s'agit d'une grande partie des terrains ouverts à l'urbanisation par une révision allégée du PLU en 2016 et jusqu'à lors classés en zone AUe4. Toutefois, ces espaces revêtent les caractéristiques d'une zone U selon le code de l'urbanisme.



Selon le SAR, les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que des activités de recherche, de formation, d'enseignement qui valorisent le pôle économique. La réalisation de logements y est interdite.

Les règles marquantes de la zone Up sont les suivantes :

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.

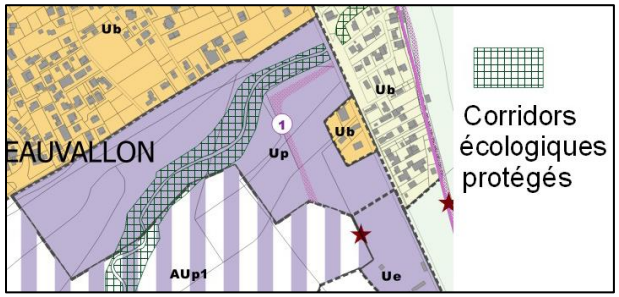
Sont autorisées :

- les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone, conformément au SAR de 2011.

Hauteur maximale autorisée :

La hauteur maximale autorisée sur l'ensemble de la zone Ue est de 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ce qui correspond à la règle du PLU de 2006.

Dispositions particulières au sein de la zone Up :



En zone Up, sur Rivière des Roches, le document graphique fait apparaître un espace hachuré en vert correspondant à un corridor écologique protégé (ravine la Sourdine). L'article U-2 6° du règlement dispose que sur cet espace**,** toute construction est interdite.

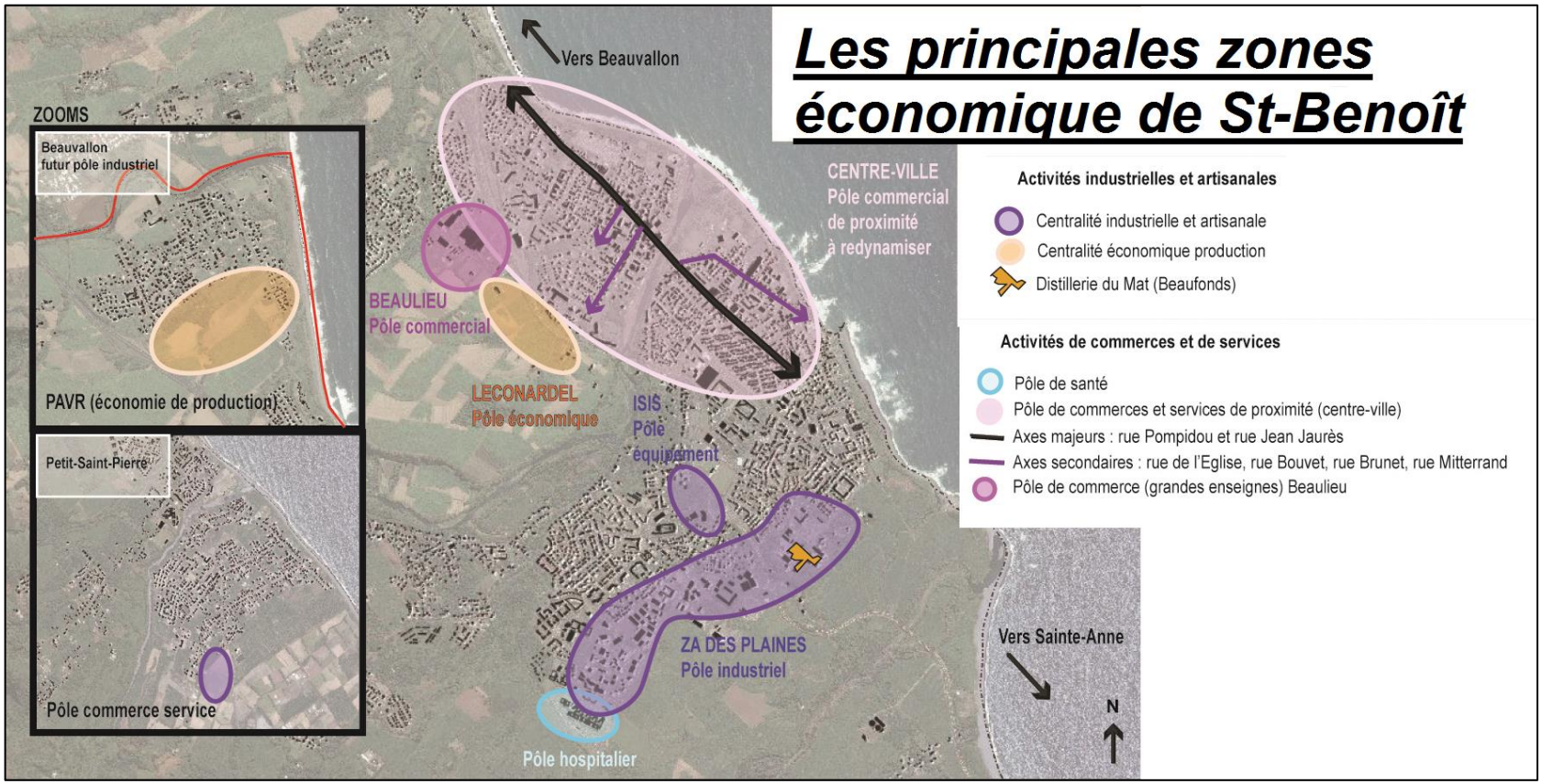
Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation n°5 pour les espaces agricoles et naturels ➔Les éléments naturels qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre ces réservoirs sont appelés corridors écologiques. Ces éléments sont préservés par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs et le reste du territoire.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

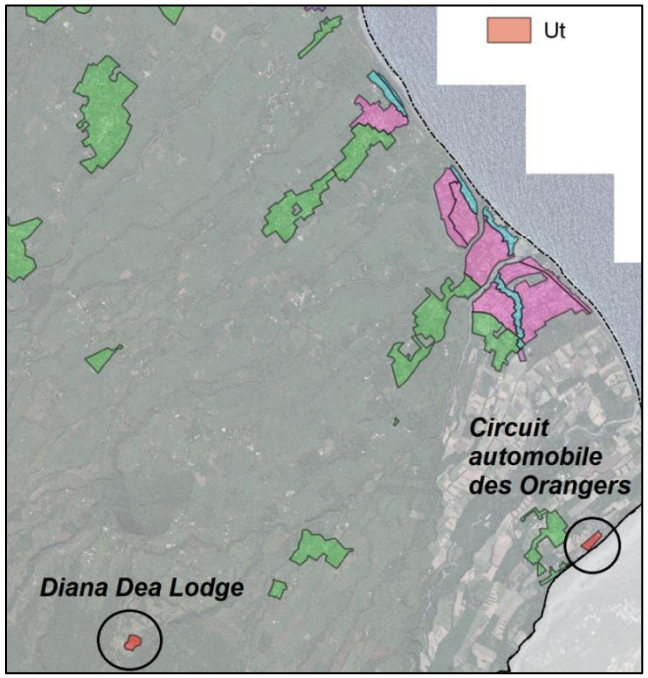
Le choix de la délimitation de la zone Up et les règles qui s'y appliquent répondent directement aux orientations suivantes du PADD :

- Orientation n° 1.3 pour le territoire de la commune, le développement accru des activités économiques, touristiques et du numérique ➔ *la consolidation des activités artisanales et industrielles des secteurs de Beauvallon…, l'ouverture de nouvelles zones d'activités est également prévue : zones économiques destinées à la production (activités liées aux transports, à la logistique, à l'entreposage de produits, à l'industrie…) à Saint-Benoît, sur les sites de Beauvallon (en continuité de la zone économique existante qui doit être aménagée), etc.*



6) La zone Ut

La zone Ut correspond aux espaces urbains à vocation uniquement touristique. Dans le PLU de 2019, seules 2 zones Ut subsistent, correspondant aux 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. Le choix a été fait de conserver le zonage spécifique Ut pour ces deux seules structures afin de garantir la vocation uniquement touristique des ouvrages et constructions réalisées dans ces deux zones, du fait de leur situation, à proximité immédiate d'espaces agricoles et naturels. Dans les autres zones U, les activités touristiques sont autorisées.



Les règles marquantes de la zone Ut sont les suivantes :

Sont interdites : Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.

Sont autorisées : Tout ce qui n'est pas interdit.

Stationnement :

-des commerces, activités de service, bureaux, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)
-des hébergements touristiques et hôteliers : 1 place pour 2 chambres
-restauration : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant
-équipements sportifs et recevant du public : 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes

Hauteurs maximales autorisées :

L'article U-4 du règlement de la zone U indique que la hauteur maximale autorisée est de 10 m pour la zone Ut des Orangers (reprise de la règle de la zone AUtcs de 2006). En ce qui concerne la zone Ut du Diana Dea Lodge uniquement, les hauteurs à respecter figurent dans la fiche annexe du règlement n°57. La justification de cette règle se situe dans la partie VII de ce dossier, choix retenus pour établir les OAP.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation n° 1.3 pour le territoire de la commune, le développement accru des activités économiques, touristiques et du numérique ➔ *A travers son PLU, la Ville souhaite aussi consolider les structures touristiques et de loisirs existantes reconnues par le PLU de 2006 tout en encadrant leurs possibilités de développement, qu'elles soient situées en zone urbaine ou sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.*

Focus sur le zonage de la zone Ut du Diana Dea Lodge :

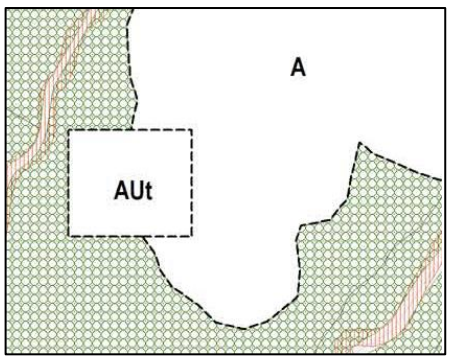
Le PLU de 2006 a créé une zone AUt de 2 ha de forme rectangulaire, pour permettre la création de l'hôtel Diana Dea Lodge.

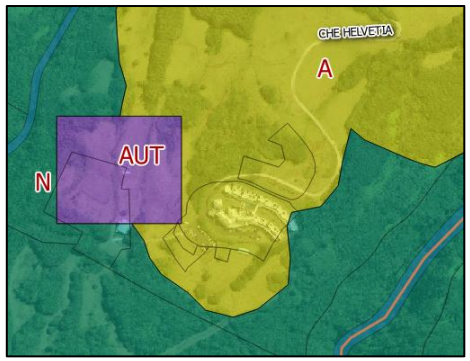
Celui-ci existe depuis 2008. Toutefois, comme le montre cet extrait cartographique issu du logiciel Qgis (photo aérienne de 2017), l'hôtel n'a pas été construit à l'intérieur de ce périmètre zoné AUt, mais à 40 mètres environ plus bas, au terminus du chemin Helvétia. Il convient ici de souligner la nécessité, dans un PLU, de créer des zones adaptées aux projets d'aménagement et d'urbanisme qui doivent s'implanter sur le territoire. Nous en avons ici l'illustration, car en créant une zone de ce type sans vérifier son adéquation avec la faisabilité du projet (accessibilité via le chemin Helvétia, point d'arrivée du réseau potable, relief, coût financier…), le PLU de 2006 a créé un zonage AUt inadapté à la réalisation concrète de ce projet. Ainsi, la construction s'est faite sur un autre emplacement, plus approprié en raison de ces différents facteurs.

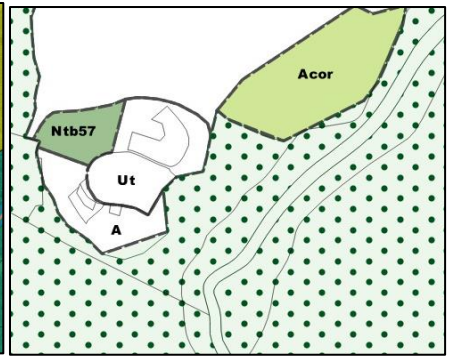
Aujourd'hui, le PLU de 2019 souhaite régulariser le zonage du Diana Dea Lodge, par ailleurs considéré comme un bourg rural sur la cartographie du SAR de 2011. Sans augmenter la surface classée en zone Ut au lieu de AUt, il s'agit uniquement de redessiner correctement cette zone, afin qu'elle corresponde à la réalité du terrain. Ainsi, la nouvelle zone Ut du Diana Dea, d'une superficie de 2 ha, regroupe l'hôtel qui occupe 1 ha et une partie de 1 ha où doit s'implanter le futur SPA.

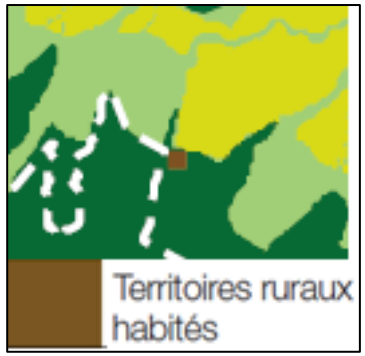
La zone Ut est complétée par un zonage différent, le secteur Ntb n°57, dont le but est de permettre la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, composé de petits bungalows insérés dans le paysage, séparés de l'hôtel par les cheminements ainsi qu'un espace boisé conséquent, considéré comme un cœur vert à protéger.

Comme expliqué précédemment, l'ensemble du projet du Diana Dea Lodge (Ut et Ntb57) est soumis à des prescriptions et orientations d'aménagement et de programmation, lesquelles se situent dans la fiche annexe au règlement n°57 (cf. partie VII, justification des choix des OAP).



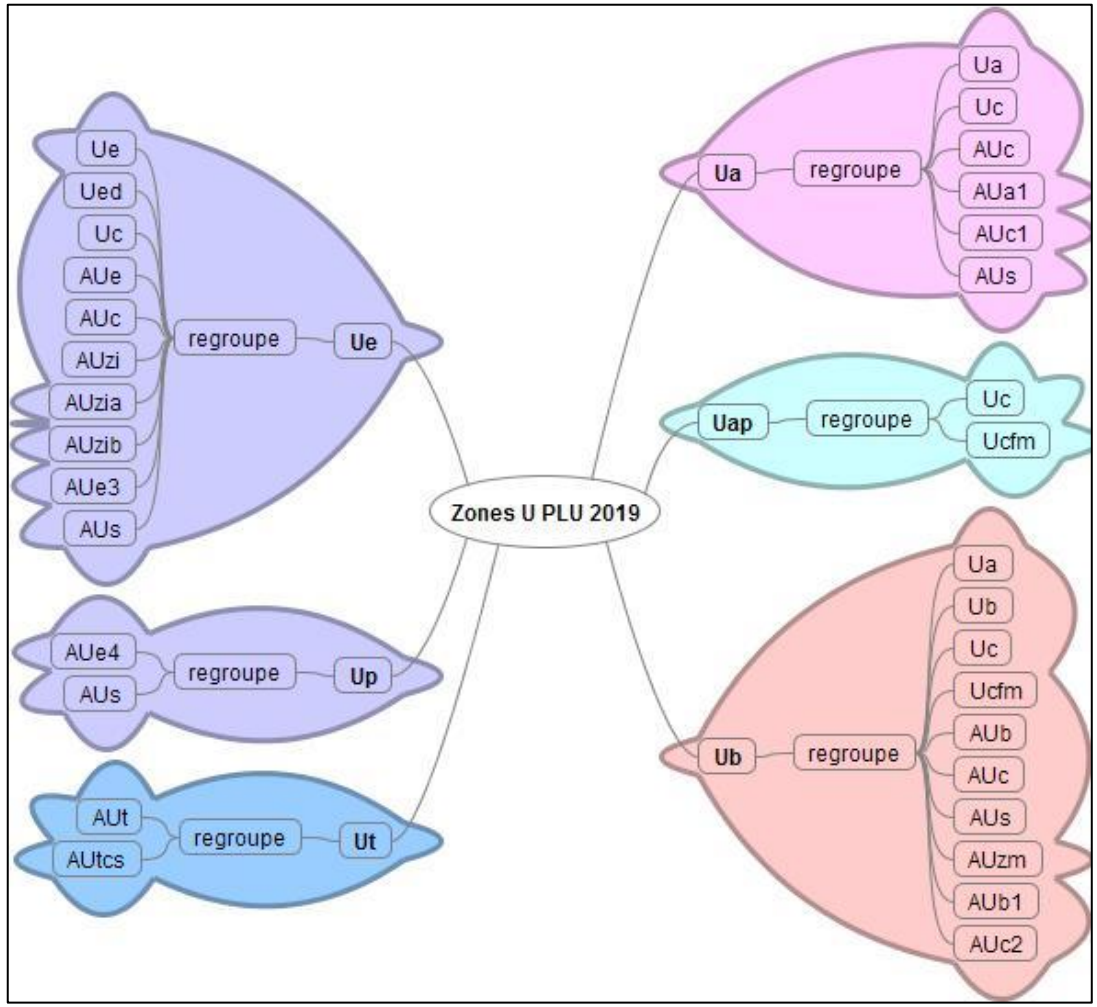






7) Les principales évolutions réglementaires, en zone U, entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019

Avant de mettre en avant ces évolutions, il convient de rappeler quelles anciennes zones U ou AU du PLU 2006 ont donné naissances aux zones U du PLU 2019 :



PLU 2006	Principales évolutions règlementaires du PLU 2019
En Zone Ua, Ub et Ut les constructions à usage d'entrepôts sont interdites	En zone Ua, Ub, et Ut les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées si elles sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale
En zone Ub les constructions à usage industriel sont interdites	En zone Ub les constructions à usage industriel sont autorisées, dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 250 m²
En zone Ua, Ub, Ue et Ut l'implantation des constructions par rapport aux voies était réglementée	En zone Ua, Ub, Ue Ut l'implantation des constructions n'est pas réglementée, le long des rues George Pompidou, Montfleury et Louis Brunet et hors agglomération (L.111-6 code urbanisme)
En zone Ua, Ub, Ue et Ut l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives était réglementée : soit l'une ou les 2 limites séparatives, soit en observant un retrait 3 m minimum	En zone Ua, Ub, Ue et Ut les constructions doivent être implantées : - soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales - soit avec un recul d'un mètre au moins
La hauteur maximale autorisée des constructions était fixée : En zone Ua et AUa1, à 15m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 20m au faîtage En zone Ub, à 12m à l'égout du toit… et 17m au faîtage En zone Uc, fixée à 6m à l'égout du toit… et 10m au faîtage + majoration de 3m en cas d'opération d'ensemble sur un terrain d'une superficie au moins égale à 5000 m². En secteur Ucfm, fixée à 4m à l'égout du toit… et 8m au faîtage Les zones AUc1, AUc2, AUzm disposaient de règles spécifiques.	En zones Ua et Ub, la hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs, de : - 13 m (R+3+combles) - 10 m (R+2+combles) - 7 m (R+1+combles) - 4 m (R+combles) La hauteur au faitage est réglementée le long des 3 rues du centre-ville sur le tronçon rouge identifié au règlement graphique, ainsi que dans les zones U où la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 4m (+3,50m) et dans le secteur Uap (+2m)
En zone Ue, la hauteur maximale des constructions était fixée à 15 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère En zones AUzi, de 9m à 13m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	En zones Ue et Up hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 m (R+4+combles)
En zone Ut et AUt, la hauteur maximale des constructions était fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10m au faîtage En zone AUtcs, la hauteur maximale des constructions était fixée à 9m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11m au faîtage	La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10m pour le circuit automobile des Orangers (ancienne zone AUtcs). Les hauteurs maximales autorisées en zone Ut du Diana Dea Loge figurent dans la fiche annexe n°57 du règlement et correspondant aux hauteurs du bâti existant et à celles prévues dans le projet d'extension de l'hôtel (réalisation d'un SPA).
En zone Ua l'emprise au sol des constructions n'était pas réglementée	En zone Ua l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain
L'emprise au sol des constructions ne pouvait pas excéder : -En zone Ub : 70% du terrain -En zone Ue : 75 % du terrain -En zone Ut : 30 % du terrain	En zone Ub, Ue et Ut, l'emprise au sol ne peut excéder 80% du terrain
En zone Ua le nombre de place de stationnement pour les commerces, activités de service, bureaux, hébergement hôtelier et touristique et restauration était réglementé	En zone Ua le nombre de place de stationnement pour les commerces, activités de service, bureaux, hébergement hôtelier et touristique et restauration n'est plus réglementé

IV. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER (AU)

Conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon cet article du code, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ». Le PLU de la commune de Saint-Benoît compte 18 zones AU de ce type.

En revanche, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Le PLU de la commune de Saint-Benoît compte 1 zone AU de ce type, nommée 2AUp.

Les zones AU disposent d'un règlement qui reprend les règles des zones U auxquelles elles sont rattachées (Ua/AUa, Ub/AUb, AUe/AUe, Up/AUp). Nous ne répéterons donc pas ces règles qui ont été présentées ci-dessus s'agissant des zones U. Seule la zone 2AUp dispose d'une règle spécifique, liée à son statut de zone à urbaniser dans un second temps, qui sera précisée dans les explications à venir. Afin d'encadrer leur aménagement et faire en sorte qu'il se fasse de manière cohérente avec les secteurs urbanisés environnants, ces 19 zones à urbaniser font aussi l'objet d'une fiche annexe au règlement, numérotées de 1 à 19[2] :

- comprenant, le cas échéant, des règles qui viennent compléter règlement général des zones AU ou se substituer à ce règlement général, lorsque celui-ci précise qu'il s'applique « sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone » ;

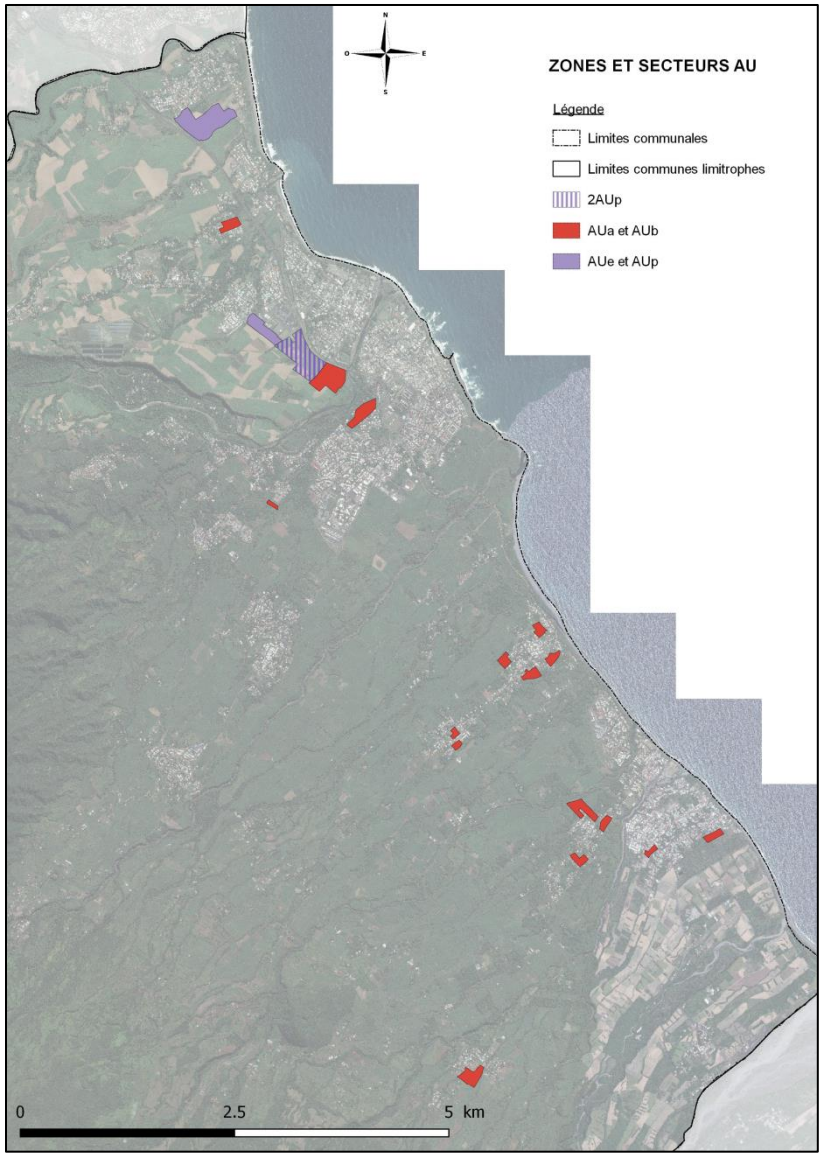
- précisant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles.

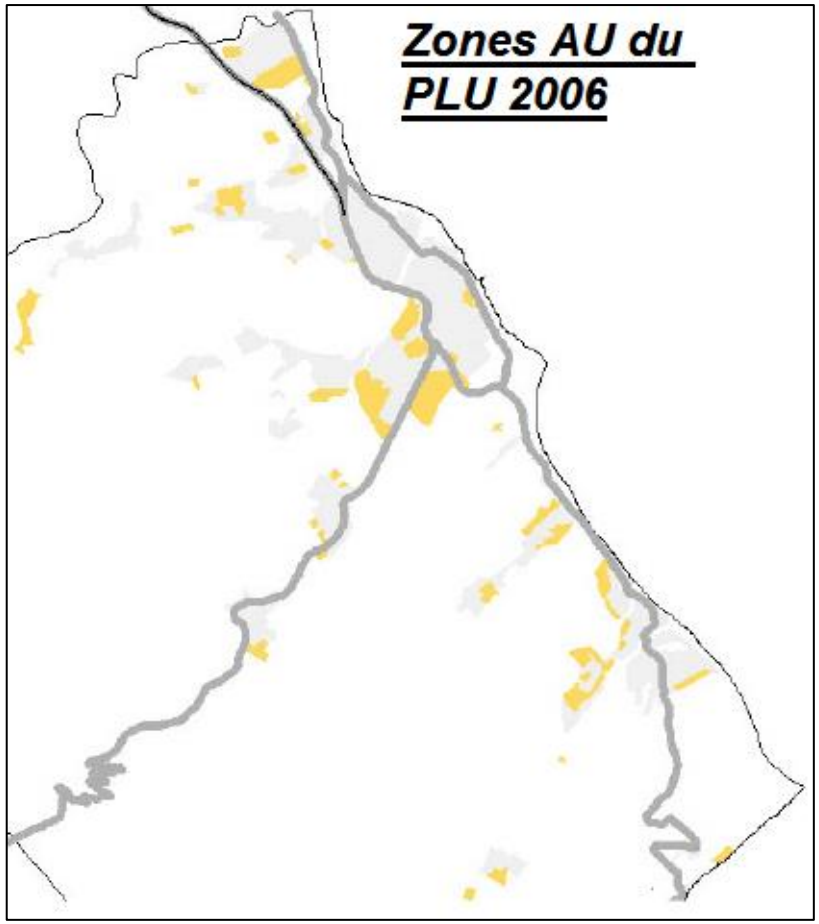
Le PLU de Saint-Benoît compte **5 zones à urbaniser** repérées aux documents graphiques du PLU par le sigle « AU ».

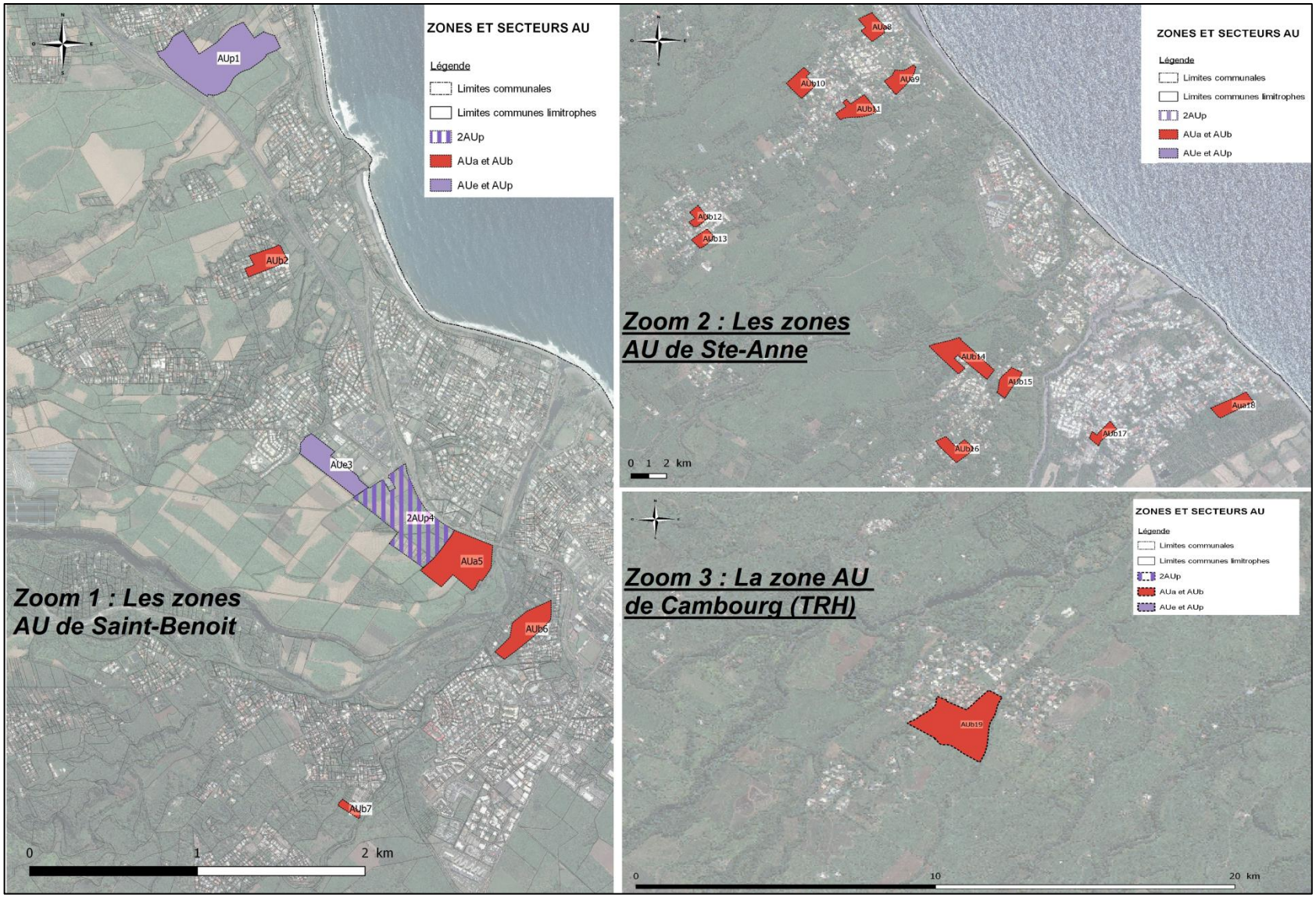
- 18 zones AU ouvertes à l'urbanisation,
- 1 zone 2AUp dont l'urbanisation est différée dans le temps.

[2] Le numéro des zones AU figurant sur le document graphique du PLU renvoi directement au numéro de sa fiche annexe du règlement : ex : zone AUp1 = fiche annexe n°1

Zones	Descriptif des zones à urbaniser du PLU de Saint-Benoît	Superficie (ha)
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. Comme expliqué ci-dessus, tous ces secteurs, bien que sujets aux mêmes règles en tant que centres urbains, ne sont pas concernés par les mêmes hauteurs maximales autorisées, du fait des grandes différences de formes urbaines existants entre ces différents espaces. Le PLU de Saint-Benoit fait état de 4 zones AUa situés sur les secteurs de - Le Conardel (cf. fiche annexe du règlement n°5) - Saint-François, sentier des Lataniers (cf. fiche annexe du règlement n°8) - Saint-François, chemin des Jonquilles (cf. fiche annexe du règlement n°9) - Petit Saint-Pierre, chemin Impérial (cf. fiche annexe du règlement n°18).	13,9
AUb	La zone AUb correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et de la ville-relais, ainsi qu'aux bourgs ruraux (territoires ruraux habités). En fonction des secteurs, les hauteurs maximales autorisées sont différentes. Le PLU de Saint-Benoit fait état de 12 zones AUb (fiches annexes du règlement n°2, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 19) situées sur les secteurs de Bourbier les Hauts, Bras-Canot, Saint-François/Le Cap, Sainte-Anne, Petit Saint-Pierre et Cambourg.	24,9
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. Elle fait l'objet de la fiche annexe du règlement n°3. La hauteur maximale autorisée y est de 15 mètres.	5,3
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). Elle fait l'objet de la fiche annexe du règlement n°1. La hauteur maximale autorisée y est de 15 mètres. Conformément au SAR, les activités commerciales et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.	16,1
2AUp	La zone 2AUp se situe sur le secteur de Le Conardel. Elle fait l'objet de la fiche annexe du règlement n°4. 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.	15,30
Total AU		**75,5**


ZONES ET SECTEURS AU
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
2AUp
AUa et AUb
AUe et AUp
0
2.5
5 km


Zones AU du
PLU 2006


ZONES ET SECTEURS AU
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
2AUp
AUa et AUb
AUe et AUp
AUp1
AUb2
AUe3
2AUp4
AUa5
AUb6
AUb7
Zoom 1 : Les zones AU de Saint-Benoit
0 1 2 km
AUb8
AUb10
AU69
AUb11
AUb12
AUb13
AUb14
AUb15
Aua18
AUb17
AUb16
Zoom 2 : Les zones AU de Ste-Anne
0 1 2 km
AUb19
Zoom 3 : La zone AU de Cambourg (TRH)
0 10 20 km

Parmi ces 19 zones AU, 15 existaient déjà dans le PLU de 2006 et sont maintenues dans le PLU de 2019 en zonage à urbaniser soit en totalité, soit un périmètre réduit (ce qui le plus souvent le cas, dans la mesure où une large partie de la zone AU de 2006 a été depuis bâtie[3]), soit sur un périmètre plus large, lorsqu'une extension urbaine nouvelle est venue s'ajouter à la zone AU qui existait déjà. 4 zones AU ont été créées par le PLU de 2019, afin de répondre aux besoins en logements, commerces, services, équipements ou activités économiques de la commune.

Zones AU créée en 2019	Zones AU créée en 2006 maintenue à périmètre constant dans le PLU 2019	Zones AU créée en 2006 maintenue à périmètre réduit dans le PLU 2019	Zones AU créée en 2006 maintenue à périmètre élargi dans le PLU 2019
Nb de zones concernées : 4	Nb de zones AU concernées : 3	Nb de zones AU concernées : 11	Nb de zones AU concernées : 1
AUe3	AUb2	AUb6	AUp1
2AUp4	AUb17	AUa8	
AUa5	AUb19	AUa9	
AUb7		AUb10	
		AUb11	
		AUb12	
		AUb13	
		AUb14	
		AUb15	
		AUb16	
		AUa18	

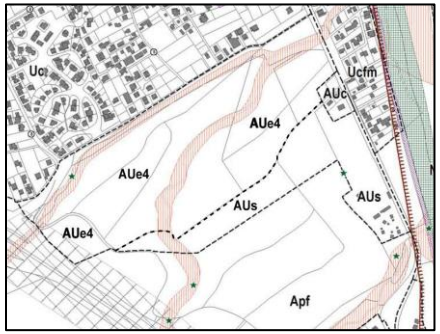
Il convient ici de présenter chacune de ces zones AU en mettant en avant sa superficie, sa capacité d'accueil en logements et équivalents logements, ainsi que l'objet de densité qui est affiché pour chacune d'entre elles dans le PLU de 2019, ces éléments figurant pour rappel dans la partie I du dossier relatif à la justification des choix. Les fiches annexes du règlement qui viennent poser les règles et les principes à respecter dans le cadre de l'aménagement de ces zones se situent dans la partie VI de ce document, dans la justification des choix ayant permis d'établir les orientations d'aménagement et de programmation.

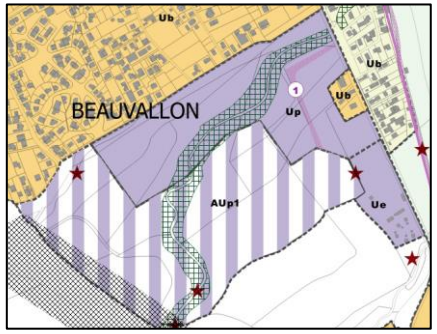
Les zones AU de la commune de Saint-Benoît se situent majoritairement sur la ville-relais de Sainte-Anne, où 10 zones AU créées en 2006 sont encore partiellement non bâties et maintenues en zonage à urbaniser dans le cadre de ce PLU. Pour cette raison, aucune zone AU nouvelle n'est créée sur Sainte-Anne par le PLU de 2019, les 2 ha ouverts à l'urbanisation étant destinés à la régularisation de secteurs bâtis en zone agricole, jouxtant les zones U de Sainte-Anne, et à la création d'une zone de commerce et services sur Petit Saint-Pierre. La périphérie de Saint-Benoît compte 7 zones AU dont 4 sont créées par le PLU de 2019 (2 zones AU à vocation d'habitat et 2 zones AU à vocation économique. Sur les bourgs ruraux, les 3 zones AU existaient également depuis 2006 et n'avaient pas encore été bâties, soit en partie, soit totalement.

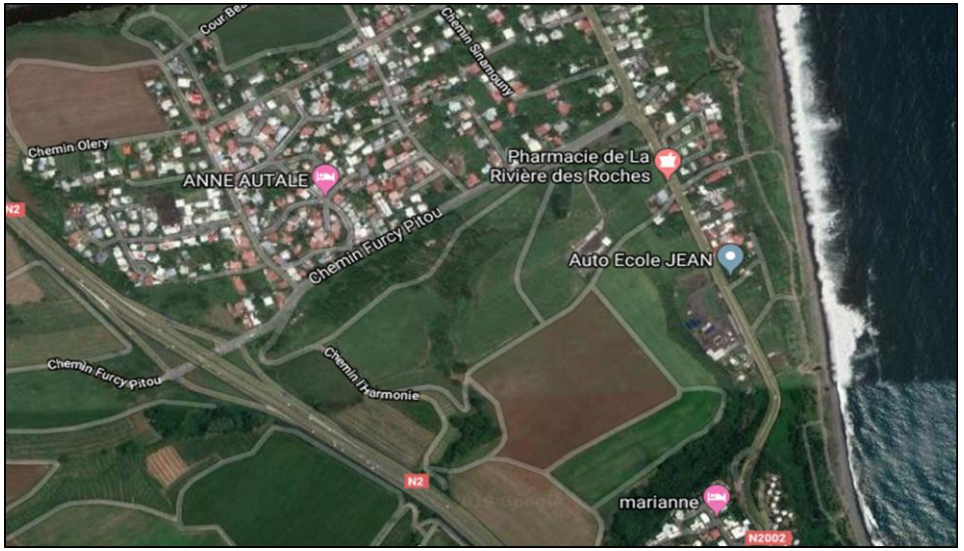
[3] Cf. Justification des choix, partie I

1) Les 18 zones AU ouvertes à l'urbanisation

1.1-La zone AUp de Beauvallon, (PAVR)







Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUp1	16,1	Pôle Principal de St-Benoît	----	----

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec extensio ,)

La zone AUp correspond à la zone d'activités économiques de Beauvallon, reconnue en tant que Pôle d'Activités à Vocation Régionale (PAVR) par le SAR de 2011. Elle vise à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires ou aéroportuaires, des activités de recherche, de formation ou d'enseignement…

Lors de la révision allégée n°13 du PLU menée en 2016, une superficie de 16,7 ha, dont la majeure partie est de propriété publique (commune et EPFR) a été ouverte à l'urbanisation en tant que zone AUe4. Une autre partie de 5,9 ha, constituée de terrains privés, est restée en zone d'urbanisation différée, AUs, dans le PLU de 2006. Le PLU de 2019 crée une extension urbaine de 5,7 ha venant parachever le PAVR, ce qui nous donne une surface totale de 28,3 ha. Ceux-ci ont été zonés de 3 manières différentes : 1,6 ont été classés en zone Ue (emplacement de la société Inovest), 10,58 ha ont été classés en zone Up car ils disposent des réseaux nécessaires à leur urbanisation et 16,1 ha ont été classés en zone AUp, pouvant être aménagée soit dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone, soit après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

La situation de la zone au regard des infrastructures routières et de transports collectifs est très favorable. Elle permet d'envisager la desserte de la zone aussi bien en provenance du Nord que du Sud, et permet de proposer aux futurs salariés une desserte en transports en commun concurrentielle aux déplacements individuels. Le choix de cette zone AUp se base sur le positionnement stratégique de la zone, notamment en termes d'accessibilité, critère primordial pour le développement d'une zone industriel de cet acabit.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Positionnement sur la rive droite de la Rivière des Roches, en limite de territoire entre St-Benoît et Bras-Panon = entrée de l'agglomération bénédiction en venait du Nord de l'île. - Positionnement à quelques centaines de mètres de l'embouchure de la rivière des Roches, de l'océan et du sentier littoral = réelle opportunité de promouvoir les déplacements doux. - Façade Ouest bordée par la 4 voies. L'impact de la RN est gommé ici par un passage en déblai. La 4 voies est à 2 ou 3 m au-dessous du terrain naturel, permettant ainsi de limiter les nuisances sonores issues du trafic automobile.	
Topographie	- Zone relativement plate présentant une pente homogène de l'ordre de 5,5 % en direction de l'océan. - Même si le site s'ouvre en pente douce vers l'océan, les perspectives visuelles vers ce dernier restent limitées.	
Foncier	- Sur les 16,1 ha constituant la zone, la majeure partie, ouverte à l'urbanisation en 2016 en zone AUe4, est propriété publique - Le reste du foncier, privé, est composé d'un petit nombre de terrains et appartiennent à un seul propriétaire.	
Occupation du sol	- Une disponibilité globale des terrains (pas de constructions) - Depuis l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe4, une entreprise s'est installée sur le site.	- Zone principalement occupée par des cultures de canne, à l'exception d'un secteur de verger situé le long du chemin Furcy Pitou. Des boisements s'immiscent au sein des ravines qui parcourent également le site.
Activités-équipements	- Zone bordée au Nord et au Sud par de l'habitat pavillonnaire. - Présence d'un pôle d'équipement sportif à l'embouchure de la Rivière des Roches (stade de football, club de tennis, centre nautique et aménagements de promenade et pique-niques) = site très attractif qui pourra être fréquenté par les usagers de la zone d'activités. - Présence d'un CASE et d'une crèche sur Beauvallon, mais à l'exception de la pharmacie située le long de la RN2002, on ne recense aucun équipement commercial de proximité, justifiant ainsi l'implantation de commerces en sus d'activités artisanales et industrielles.	
Trame viaire	- Zone facilement accessible à partir de la RN2 par l'échangeur de Beauvallon = position très favorable sur le segment Nord et Est de la Réunion ➔ Zone à 25 minutes de l'aéroport Roland Garros. Echangeur situé à 38 km de Saint Denis, à 8 km de Saint André, à 2 km de Bras Panon et à 3 km du centre-ville de Saint Benoît.	- Création de voies internes à la zone obligatoire - Le sentier littoral longe la limite Nord Est de la zone à une centaine de mètres de celle-ci. Des connexions seront à trouver avec ce sentier. La planéité du site permet de développer ce type de circulation. Les distances des centres ville de Saint Benoît et Bras

	- Desserte de la zone par une trame de chemins agricoles carrossables. Ces accès se font exclusivement à partir du chemin Furcy Piton et de la RN2002. - Façade opposée de la zone borde la RN 2002. - Desserte de la zone par les lignes G et G1 du réseau de transports départemental qui relient Saint Denis à Saint Benoît.	Panon, respectivement 2 et 3 km sont raisonnables pour un déplacement quotidien en vélo.
Paysages	- Les boisements existants pourront être mis à profit et valorisés dans le cadre de l'aménagement du site. - Habitats majoritairement anthropisés dont la qualité et la diversité faunistiques et floristiques dépendent de l'intensité des pratiques agricoles et de la présence de marges ou de bordures de végétation naturelle entre les champs - Flore très appauvrie et commune sur les espaces cultivés - Présence d'éléments bâtis protégés par le PLU	- Zone traversée par la ravine Sourdine, qui constitue un corridor écologique protégé sur le règlement graphique du PLU et dans la fiche annexe du règlement n°01. - Intérêt de conservation des ravines et des boisements alluviaux, pour le fonctionnement écologique du territoire - Ces ravines font partie de la ZNIEFF continentale de type 2 « Bas et mi-pentes de l'Est » (040030026), qui recouvrent notamment la rivière des Roches présente plus au Nord. - La présence de ravines oblige aussi à prévoir dans l'aménagement futur de la zone, des ouvrages de franchissement - La présence d'éléments bâtis protégés sur la zone doit être prise en compte dans son aménagement
Desserte réseaux eau potable	- Présence des réseaux de distribution de capacité suffisante sous l'emprise du Chemin Furcy Pitou et de la RN2002, qui permettront le raccordement des futures constructions après réalisation des réseaux internes à la zone. - Implantation de poteaux incendie le long de ces voiries à proximité immédiate de la zone - Zone excentrée des secteurs de captage nécessaires à l'alimentation en eau potable du territoire. Le point de captage de « Bras-Piton », forage le plus proche, est à + de 2km permettant d'éviter tout risque de contamination directe de la ressource	- Renforcement éventuel du nombre de poteaux à incendie pour assurer la protection de l'intégralité de la zone vis-à-vis du risque
Desserte réseaux d'assainissement	- Desserte de la zone par l'assainissement collectif prévue à moyen terme dans le zonage assainissement mis en place par la commune. Après extension du réseau, les eaux usées produites sur site pourront être prises en charge par la STEP.	
Desserte autres réseaux	- <u>Electricité :</u> Distribution électrique de la zone réalisée à partir du réseau Haute Tension présent le long de la RN2, ainsi que de plusieurs postes de distribution publique situés en périphérie - <u>Eaux pluviales :</u> Le secteur d'habitation de Beauvallon est doté d'un réseau souterrain interconnecté à la ravine Lamarque. La zone est également traversée par la ravine de La Sourdine. Ces dernières ont fonction d'ouvrages	

	hydrauliques et permettent le rejet des eaux collectées en mer. - Téléphonie : cheminement du réseau le long du Chemin Furcy Pitou, où trois chambres de tirage en attente de raccordement sont positionnées en bordure de parcelles. Le réseau est également présent le long de la 4 voies, ce qui permettra le raccordement des futures constructions après réalisation des équipements internes à la zone.	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - Zone fléchée par le SAR comme Pôle d'Activités à Vocation Régionale (PAVR)	- PPR littoral : Zone très peu exposée aux risques littoraux (une petite partie en zone bleue (B) constructible sous conditions de surélévation) - PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : classement des rives de ravines en zone d'aléa élevé, zone rouge (R) limitant l'emprise disponible pour l'aménagement du secteur d'activités car inconstructible (PPR multirisques d'octobre 2017). - L'aménagement futur de la zone devra prendre en compte ces contraintes qui sont, de ce fait, intégrées dans la fiche annexe du règlement n°1 concernant cette zone.

La fiche annexe du règlement n°1 relative à la zone AUp de Beauvallon – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°01 – ZONE AUp1 Beauvallon – pôle d'activités vocation régionale

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements *existants* à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

Eléments de patrimoine bâtis à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit ici des n°89, 91 et 92 repérés au document graphique du PLU et identifiés dans l'annexe n°07 jointe au présent règlement (piles du pont du chemin de fer privé sur les ravines Lamarque et la Sourdine, vestiges du pont du chemin de fer privé sur la ravine la Sourdine et mur d'enceinte de la Cabane).

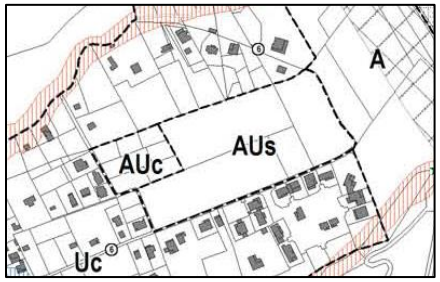
Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

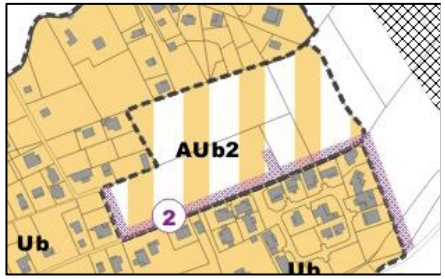
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale et sur l'emplacement réservé n°1 permettant de rejoindre la RN2 de Rivière des Roches.
- Les voies internes devront prévoir des ouvrages franchissement des ravines.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°1 relative à la zone AUp de Beauvallon visent à **permettre son aménagement à venir, tout en l'encadrant afin que les nouvelles constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou après la réalisation des équipements internes de la zone, afin d'éviter une urbanisation anarchique de la zone d'activités, sur laquelle une entreprise est déjà installée.**

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- prévoir et structurer les voies de desserte interne de la zone par des principes de voies permettant de relier la zone aux voiries existantes,
- prévoir des ouvrages de franchissement des ravines dans le cadre de l'aménagement futur de la zone,
- prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement futur de la zone,
- protéger le corridor écologique constitué par la ravine La Sourdine, et protéger les boisements alluviaux existants,
- protéger les éléments bâtis patrimoniaux présents sur la zone, afin qu'ils soient intégrés à l'aménagement de la zone et valorisés dans ce cadre.

1.2-La zone AUb de Bourbier les Hauts, chemin Montjol





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb2	2,5	Pôle Principal de St-Benoît	80 logements 20 équivalents	40 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU :

La zone AUb située au chemin Montjol est une ancienne zone d'urbanisation différée (AUs) issue du PLU de 2006. Sa superficie est de 2,5 ha. Elle possède beaucoup d'atouts et peu de contraintes en matière d'aménagement, ce qui explique son maintien en zone AU à vocation d'habitat dans le PLU de 2019.

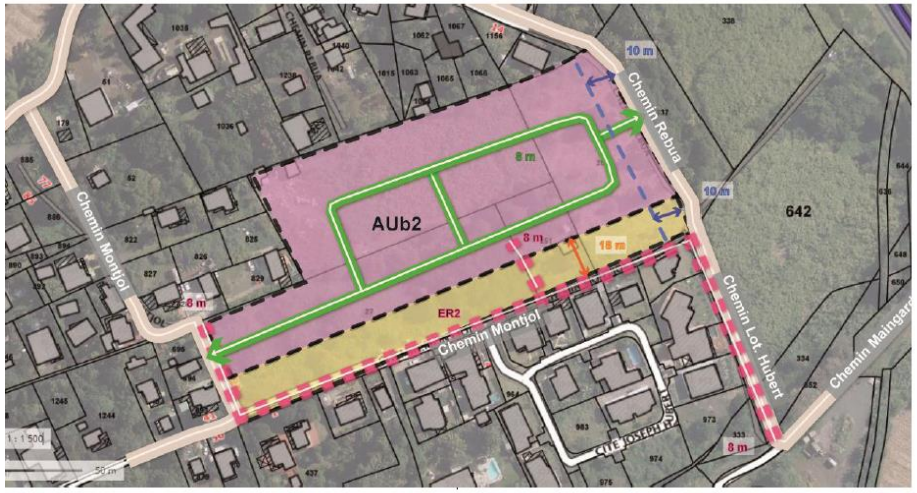
Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Positionnement en périphérie du centre-ville de Saint-Benoit, à Bourbier les Bas, proche de La Marine.	
Topographie	- Zone située légèrement en hauteur, ce qui permettrait aux constructions édifiées sur cette zone de bénéficier d'une vue sur l'océan = intéressant pour un projet de logements intermédiaires ou de standing.	
Foncier	- Zone constituée de quatre terrains appartenant à des propriétaires privés - Découpage géométrique	- Indivision et propriétaires difficiles à retrouver pour certains terrains, ce qui freine son urbanisation
Occupation du sol	- Foncier disponible (une seule construction)	
Activités-équipements	- Zone située au milieu du quartier de chemin Montjol, zone urbaine où l'on retrouve essentiellement de l'habitat pavillonnaire pouvant difficilement retourner à un zonage agricole. - Proximité avec le centre-ville et le quartier de Bourbier - Peu d'activités commerçantes dans le secteur (un restaurant, un garage…)	

Trame viaire	- Zone facilement accessible via la RN2002, puis par le chemin Maingard lui-même raccroché au chemin Montjol.	- Aucun maillage interne des terrains = à l'intérieur de la zone, des voies devront être créées afin de permettre le maillage des opérations à venir. Un emplacement réservé et des principes de voies ont ainsi été mis en place au sein de la fiche annexe du règlement n°02 qui concerne cette zone. - Elargissement nécessaire des chemins existants
Paysages	- Terrains non cultivés = végétation commune, boisements de type friches. - Espaces non référencés dans la BOS de 2016 - Espaces sans et valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU le considère comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme un réservoir de biodiversité, un corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Zone desservie	
Desserte réseaux d'assainissement	- Zone raccordable au réseau d'assainissement des eaux usées qui se trouve au niveau du chemin Maingard.	
Desserte autres réseaux	- Electricité : Zone desservie - Téléphonie : Zone desservie	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : Zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : Zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°2 relative à la zone AUb de chemin Montjol – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°02 – ZONE Aub2 Bourbier les Hauts – chemin Montjol



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Emplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :
- L'emplacement réservé n°2 pour l'agrandissement du chemin Montjol et du chemin Lotissement Hubert a une largeur de 8 mètres, moins la largeur des chemins.
- La partie de cet emplacement réservé destiné à la création d'une voie nouvelle a également une largeur de 8 mètres.

Recul minimum obligatoire des constructions : 10 mètres à compter de l'emprise de la voie.

Secteur d'une largeur de 18 mètres où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

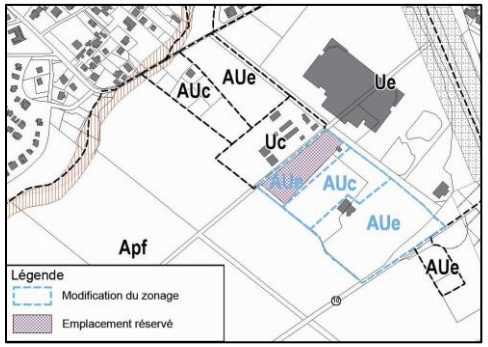
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

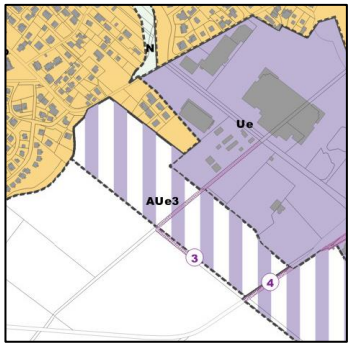
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°2 relative à la zone AUb de chemin Montjol visent à permettre l'aménagement futur de la zone de manière cohérente et structurée, via la mise en place de principes de voies internes notamment. La zone compte une bande d'une largeur de 18 m donnant directement sur le chemin Montjol, constructible immédiatement et un secteur, situé au-delà de cette bande immédiatement constructible, où les constructions pourront être réalisées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit après réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Créer et structurer la desserte interne de la zone pour permettre le maillage des opérations à venir par le biais de principes de voies,
- Prévoir l'élargissement futur des voies existantes via des ER et des reculs minimum des constructions obligatoire.

1.3-La zone AUe de Beaulieu, zone commerciale





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUe3	5,3	Pôle Principal de St-Benoît	660 équivalents logements	124 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification de l'extension urbaine AU :

La zone AUe de Beaulieu est une extension de la zone commerciale existante. Elle se justifie par ses nombreux atouts, notamment en termes de positionnement et par la volonté de la Ville de structurer davantage cette zone et de permettre l'implantation de nouvelles activités, complémentaires à celles du centre-ville.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Positionnement de la zone à l'entrée nord de Saint-Benoît, au niveau de l'échangeur de Beaulieu, côté amont de l'actuelle déviation et donc coupée du centre-ville par celle-ci. La zone d'activités se raccroche au quartier de Bourbier dont il définit la limite sud.	
Topographie	- Une topographie peu contraignante (5% de pente moyenne)	- Un dénivelé ponctuel à gérer le long du chemin Goyaves
Foncier	- Un foncier disponible peu éclaté : 2 terrains dont 1 propriété commune et 1 appartenant à un propriétaire privé unique - Un découpage foncier cohérent et géographique = parallèle avec la limite de la zone 2AUp et la zone AUa de Le Conardel	- Un paysage interne à améliorer = accompagnement paysager des voies
Occupation du sol	- Une « disponibilité » des terrains (pas de construction sauf serres CFPPA)	
Activités-équipements	- Zone situé à proximité du centre-ville et du quartier de Beaulieu = proche de plusieurs commerces et équipements, ainsi que de quartiers résidentiels - Zone d'activités commerciale existante qui a créé une dynamique et une visibilité de la zone = centre commercial, bricolage, centre contrôle	

	technique, station-service, alimentation surgelée, restauration rapide, banque, salle de sport, terrain de football, scène de spectacle, CFPPA, moyenne surface, entretien auto -Projet de construction d'un SDIS par le Département sur l'un des terrains situés dans la zone d'activités existante (terrain du champ de foire)	
Trame viaire	- Proximité avec la RN2 (futur boulevard urbain) - Conditions de desserte correctes offertes par le chemin Goyaves - Existence d'une trame de chemins agricoles cohérente pouvant être le support des voies nouvelles à créer au sein de la zone AU - Des ouvertures potentielles sur le chemin Hubert Delisle	- Une saturation du réseau du fait du conflit d'usage autour de l'échangeur de Beaulieu situé à moins de 50m de la zone commerciale existante (transit, desserte locale) - Chemin Goyaves à requalifier et route Hubert Delisle à élargir - Absence d'aménagement pour les déplacements doux - Voiries internes à la zone AU à créer
Paysages	- Une structure paysagère prégnante articulée autour des alignements d'arbres, des haies et de la ravine - Une bonne ventilation du site - Espaces sans et valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU identifie des espaces de transition entre la nature et la ville et aucun réservoir de biodiversité, corridor ou espace de reconquête naturelle.	- Terrains cultivés en canne à sucre et plantation de letchis = terrains recensés dans la BOS de 2016 - Intégration paysagère de la ZA par rapport à la zone agricole limitrophe et au grand paysage
Desserte réseaux eau potable	- La zone urbaine alentour est desservie au plan alimentaire et sécuritaire	
Desserte réseaux d'assainissement	- Partie Nord de la zone commerciale et le terrain du Crédit Agricole desservis par un réseau gravitaire - Morphologie générale de la zone permet une desserte en gravitaire	- Réseaux d'assainissement des eaux usées présents uniquement sur la partie basse du site
Desserte autres réseaux	- <u>Electricité :</u> Desserte de la partie basse du site - <u>Téléphonie :</u> La zone commerciale est couverte par un réseau de téléphonie enterré sous le chemin Goyaves. Ailleurs, desserte aérienne existante.	- Desserte par la fibre optique à réaliser - Adduction eau potable, réseau disparate et confus, à réorganiser - Réseaux EDF et de téléphonie, uniquement présents sur la partie basse du site
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : Zone non concernée	- PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : Zone d'aléa élevé (zone rouge R) uniquement en bordure de la ravine Bourbier, impacte peu d'espace, à intégrer dans l'aménagement

La fiche annexe du règlement n°3 relative à la zone AUe de Beaulieu – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°03 – ZONE AUe3 Beaulieu – zone commerciale

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Emplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :
- L'emplacement réservé n°3 pour l'agrandissement du chemin d'exploitation existant a une largeur de 12 mètres, moins la largeur de la voie.
- L'emplacement réservé n°4 pour l'élargissement de la route Hubert Delisle a une largeur de 8 mètres, sans compter la largeur de la route.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements existants à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

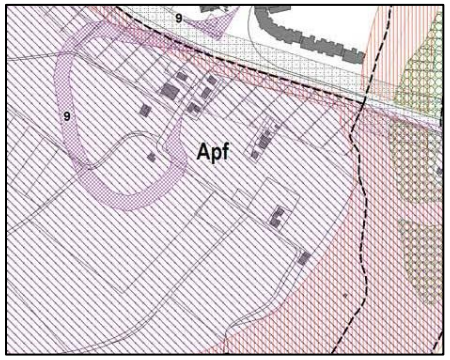
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

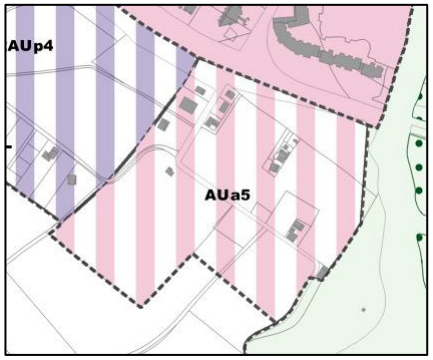
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale route Hubert Delisle, ainsi que sur le chemin des Goyaves via l'emplacement réservé n°3.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°3 relative à la zone AUe de la zone d'activités de Beaulieu visent à **permettre la structuration de la zone AU, qui en tant qu'extension de la zone d'activités existante, doit être aménagée de manière cohérente avec celle-ci. Les constructions nouvelles ne seront par ailleurs acceptées que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.**

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- élargissement de la route Hubert Delisle et des chemins d'exploitation existants afin d'en faire des voiries structurantes,
- création et structuration des voies de desserte interne de la zone via des principes de voies,
- prise en compte des risques naturels et protection des boisements existants le long de la ravine Bourbier.

1.4-La zone AUa de Le Conardel, quartier d'habitat nouveau





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUa5	9	Pôle Principal de St-Benoît	390 logements 250 équivalents	70 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification de l'extension urbaine AU :

La zone AUa de Le Conardel répond directement au projet d'habitat du PADD, qui met en avant le souhait de la Ville de développement la production de logements intermédiaires et de standing, en prenant appui sur l'axe constitué par la rivière des Marsouins, offrant une vue magnifique aux logements nouveaux.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone positionnée remarquablement au sud du cœur de ville de Saint-Benoît, entre la rivière des Marsouins et la zone commerciale de Beaulieu - Zone accessible très facilement par la RN2 Déviation (futur boulevard urbain et le chemin Le Conardel)	
Topographie	- Zone positionnée en deçà des 50m d'altitude, bénéficiant d'une topographie très douce aux pentes très accessibles, y compris depuis le centre-ville et le front de mer (5% environ)	
Foncier	- Foncier composé de quelques grands terrains appartenant à des propriétaires privés	-Plusieurs petits terrains appartenant à des propriétaires privés -Quelques indivisions constatées
Occupation du sol	- Quelques grands terrains non bâtis	- Un début d'urbanisation pavillonnaire en zone agricole existe sur les petits terrains, à prendre en compte dans l'aménagement
Activités-	- La zone se situe à la porte du centre-ville historique et administratif de	

équipements	Saint-Benoit. Dans un rayon proche, on trouve le centre commercial de Beaulieu et tous les services du centre-ville de Saint-Benoît qui sont très proches, en particulier la gare routière actuelle, située à moins de 100 mètres, la sous-préfecture, le centre-ville et ses halles commerçantes… - Zone assez proche du front de mer qui doit être réhabilité et aménagé	
Trame viaire	- Proximité immédiate de la RN2 Déviation (futur boulevard urbain), - Desserte existante par le chemin Le Conardel, qui forme déjà un maillage des terrains de la zone AU, à conforter et compléter par de nouvelles voies	- Le lien (circulations douces) entre la zone et le front de mer doit être aménagé en prenant appui sur les berges de la rivière des Marsouins = circuit vert reliant le sentier littoral au site de Bethléem notamment - L'aménagement du boulevard urbain doit prendre en compte la desserte des zones AU de Le Conardel - Un maillage interne à compléter
Paysages	- La zone se situe à proximité de la rivière des Marsouins, complétée par talweg sud = position offrant une vision étonnante et remarquable à 180° vers le grand paysage montagneux et vers l'océan - La zone se situe dans l'axe central de la rivière des Marsouins qui mène aux sites touristiques et d'eaux vives remarquables que sont l'Ilet Coco et Bethléem, puis plus en hauteur, le Grand Etang - Espaces sans et valeur écologique particulière selon l'analyse des trames vertes et bleues réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale	- Terrains canniers identifiés dans la BOS de 2019 - La rivière des Marsouins est un paysage peu franchissable et les connections amont avec la rive droite depuis la zone à urbaniser sont délicates et non réalisées - Un boisement existe sur une partie de la zone, qui doit être conservé
Desserte réseaux eau potable	- Zone desservie partiellement et raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement	- Présence de réseaux d'assainissement des eaux usées notamment le long de l'avenue François Mitterrand (à 200 m environ)	- Zone non desservie actuellement
Desserte autres réseaux	- Eaux pluviales : réseau existant le long de la RN2 Déviation - Electricité et téléphonie : Zone raccordable car réseaux à proximité	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : zone d'aléa élevé (zone rouge R) sur certains espaces correspondant à la bordure de la rivière des Marsouins et à des petits talwegs débouchant notamment sur la RN2 Déviation, réalisant un canal « routier » vers la rivière des Marsouins. Ces talwegs impactent davantage la zone 2AUp située à proximité de la zone AUa, mais la partie de la zone impactée reste mineure. Ces risques naturels sont à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

La fiche annexe du règlement n°5 relative à la zone AUa de Le Conardel – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°05 – ZONE AUa5 Le Conardel – zone d'habitat

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Boisements à conforter et créer afin d'accueillir un espace boisé de détente.

Espace destiné à accueillir une opération d'ensemble de forte densité (supérieure à 50 logements/ha).

Espace destiné à accueillir des logements individuels ou organisés en petites unités qui viennent s'insérer dans le paysage de la pente de la rivière des Marsouins. La densité appliquée sera de l'ordre de 30 à 40 logements pour l'ensemble de l'îlot urbain, d'une surface de plus de 2 ha. Par ailleurs, sur cet ilot linéaire bordant la ripisylve de la rivière des Marsouins et le grand chemin doux (ligne verte), le projet devra permettre l'installation de jardins partagés pour les habitants des autres ilots urbains. Il sera possible d'y développer des architectures exprimant la pente, de différentes manières et avec une grande diversité.

Espace destiné à accueillir des équipements et leurs parkings.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voiries internes à la zone :
Une placette centrale sera réalisée afin de constituer un espace de vie et d'animation commerciale.

Boisement à conforter et/ou créer afin de former une lisière

Une partie de la voie interne centrale comprenant un parc urbain sera réalisée en partant de la placette centrale. La largeur de cette voie sera de 30 mètres (cf. schéma d'aménagement ci-dessus).

Le chemin Le Conardel sera conforté en tant que voie interne centrale du secteur d'habitat.

Des voiries secondaires assurant une circulation fluide dans le secteur sera réalisée.

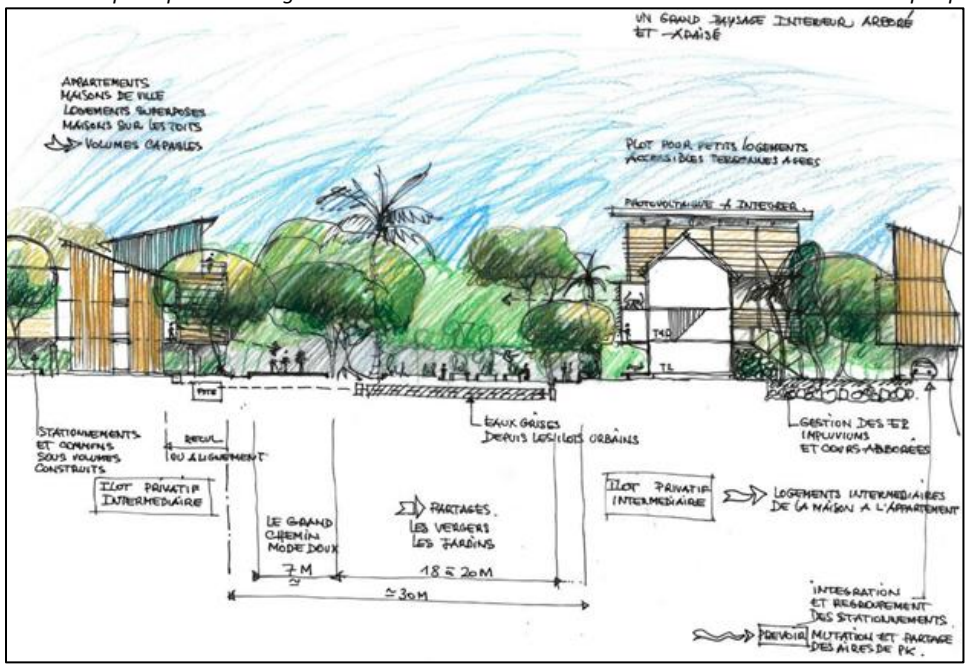
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Le Conardel.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°5 relative à la zone AUa de Le Conardel visent à permettre la réalisation de cette zone d'habitat nouvelle, en veillant à en structurer les voies de desserte interne, notamment en prenant appui sur le chemin Le Conardel. Elles visent aussi à asseoir un programme d'habitat mixe, résolument tourné vers l'habitat intermédiaire et de standing disposant d'une vue sur la rivière des Marsouins et participant en partie, à une logique d'agriculture urbaine.

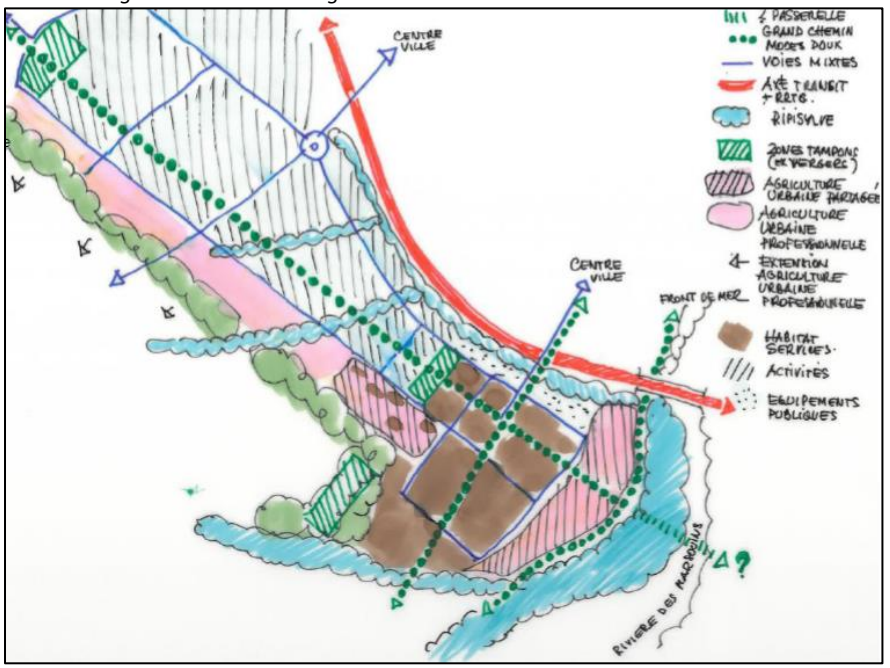
Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- l'aménagement de connexions entre la zone de Le Conardel et le quartier de Beaulieu, le centre-ville de Saint-Benoît et la future zone d'activités de Le Conardel,
- l'aménagement du lien « vert » entre la zone d'habitat et le front de mer en prenant appui sur les berges de la rivière des Marsouins,
- l'intégration du boulevard urbain à l'aménagement futur de la zone,
- la structuration des voiries internes de la zone et le maillage de celle-ci,
- la prise en compte des risques naturels, des talwegs, de la topographie et la protection des boisements existants, notamment situés dans les zones à risques.

Le schéma des règles et OAP à respecter sur la zone AUa de Le Conardel prend appui sur l'étude de faisabilité menée en 2019 par le bureau d'études LEU Réunion :

Schéma de principe d'aménagement de la voie interne centrale :



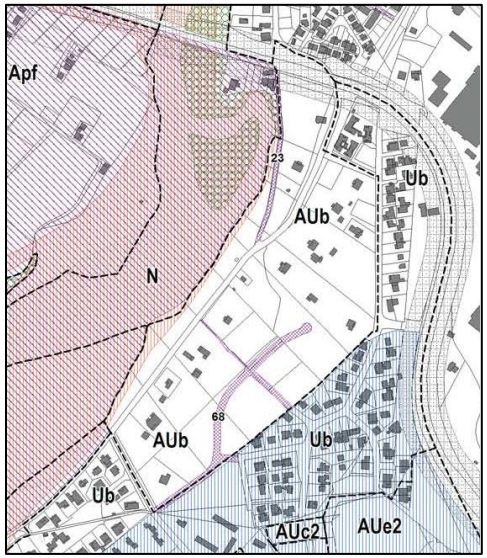
Croquis présentant les grands axes d'aménagement :

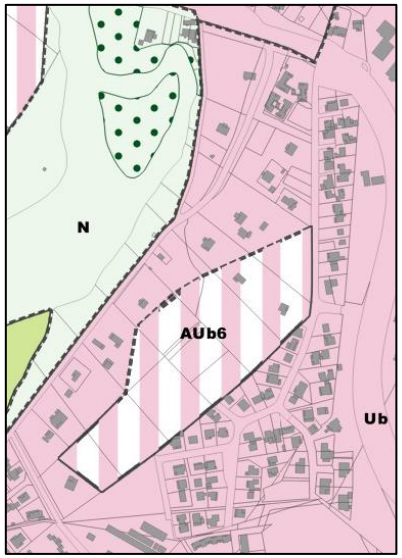


De manière plus précise, ces règles et OAP visent à permettre la réalisation d'un schéma d'aménagement de la zone articulé autour de 2 axes forts :
- Une armature douce renforcée
- Un quartier d'habitat mixte bénéficiant d'un cadre de vie de qualité

1 – Une armature douce renforcée		2 – Un quartier d'habitat mixte bénéficiant d'un cadre de vie de qualité		
UNE TRAME APAISEE	DES LISIERES VIS-A-VIS DE LA ZA FUTURE ET DE LA RN2	LA MIXITE SOCIALE	LA QUESTION DE LA DENSITE PAR ILOTS	LA PLACETTE DU QUARTIER ET AUTRES COMMODITES
Les principes de voies prévus pour assurer la desserte interne de la zone privilégient une trame apaisée en mode doux, organisée autour d'une voie majeure reliant Beaulieu à Le Cornardel, jusqu'au chemin « vert », le long de la rivière des Marsouins. Cette voie formant un grand axe de desserte peu contrarié par les croisements des chaussées des autres voiries, est complétée par un axe piéton innervant tout le quartier d'habitat de Le Cornardel et reliant le centre-ville de Saint-Benoit en empruntant le boulevard Mitterrand. Il est proposé donc une structure de déplacement doux (vélos et modes associés) qui réaliserait une boucle centre-ville/ Cornardel, zone d'habitat et pôle d'activité/ avec une extension jusqu'à Beaulieu et notamment, sa zone d'activités. Cette boucle douce sera connectée à la trame verte le long de la rivière des Marsouins. Elle pourrait accueillir un microbus urbain électrique ou hybride permettant de desservir les principaux pôles d'attractivité du centre-ville. La largeur de l'avenue Mitterrand autorise des solutions en ce sens.	Ces lisières sont complétées par des ripisylves organisées autour des lignes bleues du paysage dans l'esprit de la réglementation des TVB. Une ripisylve artificielle doit être crée le long de l'axe de la RN afin de le protéger, mais également de renforcer son paysage. La lisière du quartier de Cornardel sur la RN sera renforcée également par la mise en place d'équipements de loisirs ou éventuellement la mise en place d'un stationnement silo et intermodal complètement apaisé. La RN qui devra dans un temps accueillir un mode de déplacement collectif doit bénéficier d'une emprise urbaine confortable, confortée par des reculs permettant de gérer les eaux pluviales de l'amont de manière paysagère. Cette frontière urbaine avec l'axe majeur de déplacements de transit, permet de protéger les habitations par un recul imposé (loi Barnier) mais également d'intégrer le paysage à son aménagement. De la même manière, la lisière le long de la zone d'activités de Le Conardel apparait comme nécessaire, afin de constituer une démarcation douce entre zone d'activités et zone d'habitat.	La mixité sociale doit être basée sur des programmes accueillant au sein d'un même ilot : des logements de type appartement en location ou en vente, des villas urbaines en accession ou en location, des maisons de villes en accession… Les formes assez denses permettront de répondre à une efficacité économique qualitative permettant notamment aux primo accédant d'habiter dans le quartier. La nature des programmes doit répondre à la nécessité d'une offre moins sociale mais accessible à Saint Benoit. Des produits sociaux comme les PLS DOM ou les PSLA peuvent trouver favorablement leur place dans une approche globale n'excluant surtout pas la part sociale, même si celle-ci est trop marquée pour la commune. Il ne faut pas non plus oublier la nécessité de répondre à des demandes non satisfaites comme celles sans doute du centre hospitalier qui constitue un moteur local d'activité. Les formes architecturales et urbaines doivent permettre la mixité au-delà de la nature même des produits de l'habiter.	L'ilot central (de 4,4 ha) devra être le point névralgique du quartier. Il faut y envisager une densité moyenne supérieure à 50 logts/ha. L'ilot des jardins partagés (2,6 ha) est destiné à accueillir des logements plutôt individuels ou organisés en petites unités qui viennent s'insérer dans le paysage de la pente vers la rivière des Marsouins. La densité relative sera donc plutôt faible et de l'ordre de 30 à 40 logements pour l'ensemble de l'ilot urbain. Cet ilot bordant la ripisylve de la rivière des marsouins et le grand chemin doux (ligne verte) permettra l'installation de jardins partagés pour les habitants des autres ilots urbains, ce qui confortera le vivre ensemble du quartier. On pourra y développer des architectures exprimant la pente, de différentes manières et avec une grande diversité. Cet îlot permettra la vue depuis la voie desserte en balcon, vers le grand paysage et la ripisylve de la rivière des marsouins.	Il sera nécessaire de réaliser une offre d'activité de proximité pour les habitants du quartier, afin qu'ils ne se déplacent pas nécessairement en véhicule pour faire leurs courses. La réalisation d'une placette urbaine de dimension modeste (35 m de côté par exemple, avec des rez-de-chaussée offrant des locaux commerciaux et tertiaires est envisageable). On peut imaginer un volet tertiaire plus renforcé (centre médical, bureaux libres ….), car les actifs in situ sont un plus pour la vie d'un quartier. Cette placette peut recevoir un petit marché spécifique ou recevoir une épicerie des producteurs installés dans le secteur d'activités agrologiques, un restaurant…. On recherchera plutôt une accessibilité douce, et la situation à la croisée des accès vers l'extérieur urbain de loisirs (Bethléem) et la ville peut favoriser l'installation d'un micro pôle tertiaire. Par ailleurs, une zone de 2 ha est prévue pour accueillir des équipements publics et stationnements, en bordure de la RN.

1.5-La zone AUb6 de Bras-Canot, espace Sarda Garriga





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb6	4,6	Pôle Principal de St-Benoît	100 logements 20 équivalents	26 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de la surface) :

La zone AUb de l'espace Sarda Garriga est une ancienne zone AUb du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. Dans le PLU de 2006, la zone faisait 9 ha. 1,7 ha en bordure de la rivière des Marsouins ont été reclassés en zone N (risques naturels, non constructibles). La partie urbanisée (2,7 ha) a été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. Son positionnement près du centre-ville et de la rivière des Marsouins, en rive droite de celle-ci, en fait un espace intéressant pour l'accueil d'habitat intermédiaire. Enclavée à l'intérieur de la zone urbaine, son retour en zone agricole n'est pas envisageable.

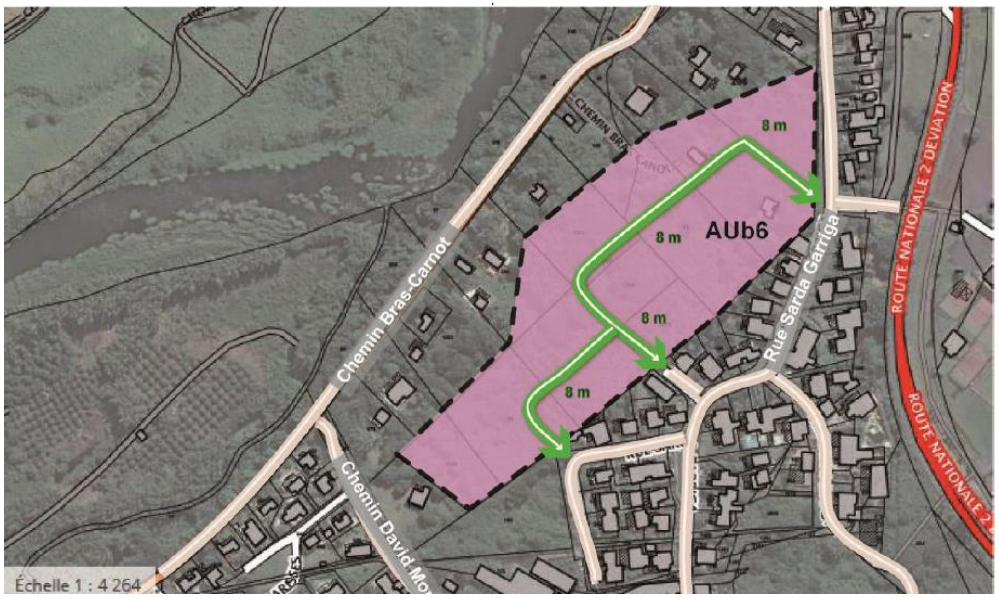
Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Positionnement dans le prolongement du centre-ville mais de l'autre côté de la RN2 Déviation. La zone est rattachée au quartier de Bras-fusil. L'accès se fait depuis la RN2 par la RD 54 qui mène ensuite à Bras Canot.	
Topographie	- D'après l'IGN, zone comprise entre deux courbes de niveau situées à 20 et 30m NGR, soit une faible pente de 1,6% environ.	
Foncier	- Zone constituée de foncier privé appartenant en quasi-totalité à une même famille, avec division parcellaire entre les membres.	- Quelques indivisions sur la zone rendant la maîtrise des terrains difficile et plus longue - Plusieurs terrains appartenant à des propriétaires différents
Occupation du sol	- Disponibilité de la majorité des terrains (pas de constructions)	
Activités-équipements	- Zone située dans un quartier essentiellement composé de maisons individuelles au sein de la cité sarda Garriga qui se poursuivent le long de la RD54 par le lotissement des Clarisses, Jacques Duclos, Pignolet de Fresnes... Il s'agit d'opérations privées qui vivent de manière indépendante sans lien avec le reste du quartier de Bras-Fusil. Ce dernier, au Sud, se caractérise par une forme urbaine plus dense (logements sociaux en collectif ou individuel). - Présence d'équipements scolaires et culturels dans le tissu urbain proche	
Trame viaire	- Zone accessible à partir du rond-point Bras Canot de la RN2 et de la route départementale 54. Cette connexion de la RD54 sur la RN2 est le seul véritable point de liaison avec le centre-ville. Il s'agit d'une liaison routière permettant d'assurer la desserte du secteur de Bras-Fusil et des écarts, liaison qui connaît un trafic important. Le rond-point Bras-Canot est essentiellement routier. - Zone correctement desservie par les transports en commun.	
Paysages	- Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Zone constituée de jardins privés = compte tenu de l'ancienneté de la plupart de ces jardins et du climat de Saint-Benoît, les arbres ont atteint une taille adulte et forment un front végétal marquant, en particulier le long de la RD 54. Mais végétation commune. - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Difficulté d'accès au site soit parce qu'il s'agit de parcelles privées, soit parce que la végétation dense fait obstacle à tout accès.
Desserte réseaux eau potable	- Présence de canalisations de diamètre assez conséquent sous les voies bordant la zone. Ces canalisations constituent un réseau « maillé », alimenté	

	par le réservoir des Plaines, lequel est alimenté par le captage Takamaka et le forage Harmonie. En cas de besoin, l'alimentation peut être secourue par le forage chemin Sévère. Un certain nombre de points de lutte contre l'incendie existent tout autour de la zone.	
Desserte réseaux d'assainissement	- Présence de réseaux gravitaires sous le chemin David Moreau et sous la partie haute du chemin Bras Canot. Ces réseaux se rejettent dans un réseau en AC ø 200 qui emprunte le tracé de la ruelle des Letchis. La résidence Bras Canot est raccordée par un réseau propre qui traverse la RN2.	- Pas de réseau dans la rue Sarda Garriga. Les habitations du lotissement voisin sont assainies par des fosses individuelles. Néanmoins, un raccordement au réseau public est possible.
Desserte autres réseaux	- Electricité : Zone desservie - Téléphonie : Zone desservie	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation /mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°6 relative à la zone AUb de l'espace Sarda Garriga – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°06 – ZONE AUb6 Bras-Canot – espace Sarda Garriga



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

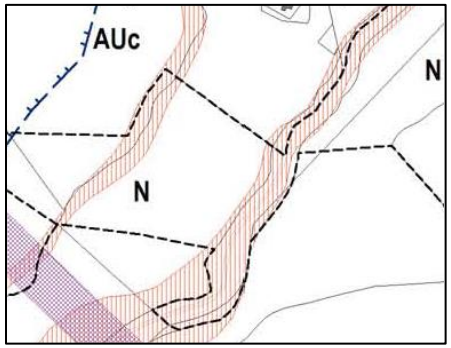
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

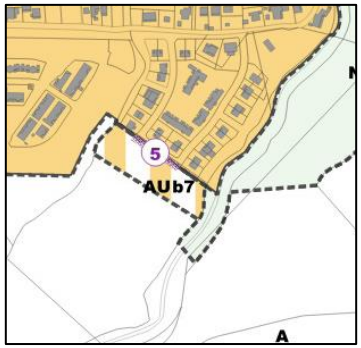
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher de part et d'autres de la voirie communale rue Sarga Garriga.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°6 relative à la zone AUb de Sarda Garriga visent à permettre de structurer son aménagement futur, notamment par la création de voies de dessertes internes et en autorisant les constructions nouvelles soit dans le cadre d'un projet d'ensemble, soit après la réalisation des équipements internes de la zone.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Résoudre les difficultés d'accès au site en prévoyant des voies de desserte internes permettant un maillage en boucles avec le quartier existant. Les accès sont tous prévus sur la rue Sarda Garriga, car du côté du chemin Bras-Canot, les terrains privés avec des maisons constituent un obstacle ne pouvant être franchi.

1.6-La zone AUb7 de Bras-Canot, Prévoisy





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb7	0,6	Pôle Principal de St-Benoît	30 logements	70 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification de l'extension urbaine AU :

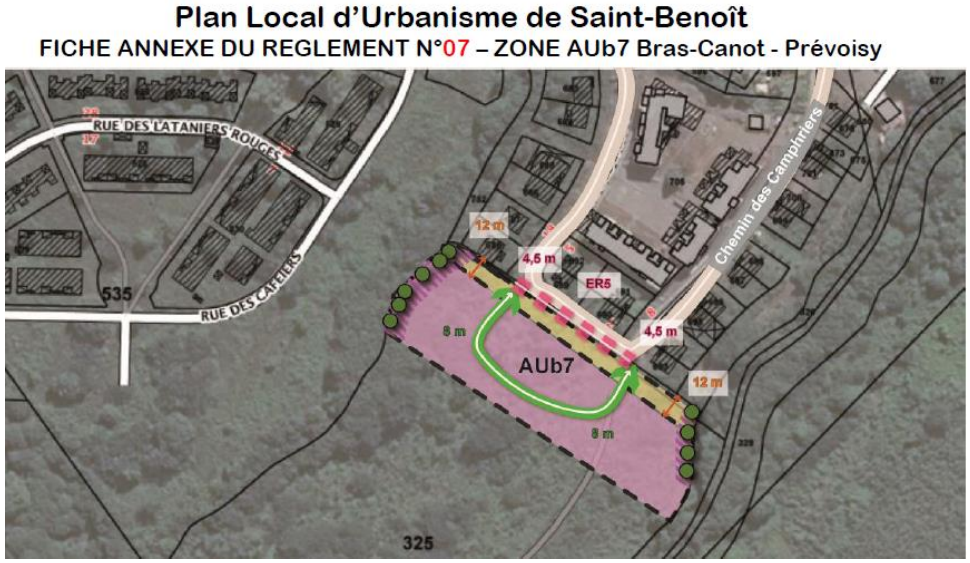
La zone AUb de Prévoisy, Bras-Canot est une extension du lotissement existant. Il s'agit de permettre la réalisation d'un projet de lotissement composé de maisons individuelles ou de lots libres dans un quartier qui est en cours de développement, à la porte du centre-ville.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Bras-Canot, accessible via la rue des Camphriers, des Cotonniers et des Bancouliers, elles-mêmes rattachées au chemin Prévoisy. La zone est proche du quartier de Bras-Fusil, notamment du GHER.	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Un foncier disponible appartenant à un seul propriétaire privé - Un foncier situé en continuité immédiate du lotissement situé dans la rue des Camphriers	
Occupation du sol	- Une disponibilité du terrain = aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité du groupe scolaire Denise Salaï, du plateau vert, des commerces de proximité de Bras-Canot, du GHER et situé non loin du centre-ville de Saint-Benoit. Secteur essentiellement résidentiel.	

Trame viaire	- Zone accessible via la rue des Camphriers, la rue des Bancouliers et la rue des Cotonniers, elles-mêmes rattachées au chemin Prévoisy. - Présence d'un chemin d'exploitation traversant la parcelle pour rejoindre les terrains agricoles situés plus hauts. Ce chemin d'exploitation rejoint la rue des Topazes à Bras-Madeleine, qui se situe à environ 430 mètres.	- Le terrain constituant la zone AU ne comporte pas de voies internes = à créer en évitant les impasses
Paysages	- Zone anciennement classée zone naturelle constituée de nature commune de type friches. - Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Zone bordant d'un côté la ravine Bras-Castor et de l'autre la ravine Bras-Canot, avec des boisements en bordures de ravines devant être conservés
Desserte réseaux eau potable	- Lotissement voisin desservie = zone raccordable au réseau d'eau potable	
Desserte réseaux d'assainissement	- Réseau existant sous la rue des Cotonniers = zone raccordable	
Desserte autres réseaux	- Electricité : Zone desservie - Téléphonie : Zone desservie	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : zone en partie située en aléa élevé (zone rouge R) en bordures de ravines. Risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement futur de la zone, mais qui n'impactent que très peu la zone AU

La fiche annexe du règlement n°7 relative à la zone AUb de Prévoisy – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :



Emplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :
- L'emplacement réservé n°5 pour l'agrandissement de la rue des Camphriers a une largeur de 4,5 mètres, sans compter la largeur de la rue.

Secteur d'une largeur de 12 mètres où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements existants à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

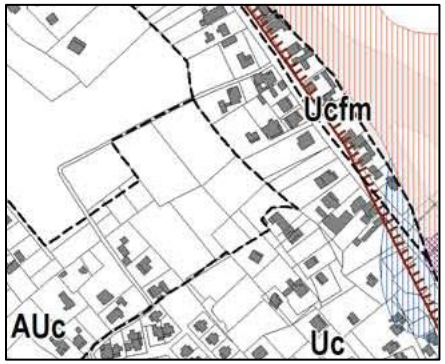
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

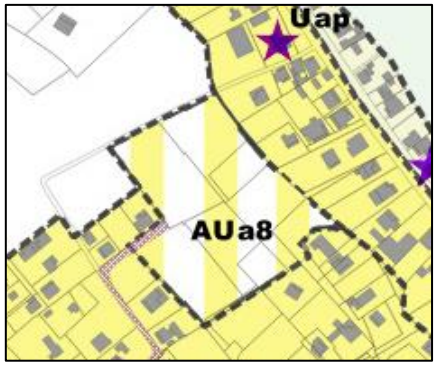
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté. Les impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la rue des Camphriers.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°7 relative à la zone AUb de Prévoisy visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes notamment. La zone compte une bande d'une largeur de 12 m donnant directement sur la rue des Camphriers, constructible immédiatement et un secteur, situé au-delà de cette bande immédiatement constructible, où les constructions pourront être réalisées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit après réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir la création des voiries internes de la zone en évitant les voies en impasse par un système de bouclage permettant à la voie nouvelle de se raccrocher aux rues des Cotonniers et des Bancouliers,
- Prendre en compte des risques naturels le long des ravines et protéger des boisements existant le long de ces ravines,
- Prévoir l'élargissement de la rue des Camphriers par le biais d'un emplacement réservé.

1.7-La zone AUa8 de Saint-François, sentier des Lataniers





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUa8	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	40 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUa du sentier des Lataniers est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ua. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. Quelques constructions existent déjà sur cette zone, qui se situe à l'intérieur de la zone urbaine, rendant son retour en zone agricole inenvisageable.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, St-François, accessible via le sentier des Lataniers, lui-même rattaché au chemin du Cap. - Proximité avec la RN2 de Sainte-Anne.	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Absence d'indivisions	- Un foncier éclaté : plusieurs terrains privés
Occupation du sol	- Foncier en grande partie disponible = peu de constructions	- Début d'urbanisation disparate : 2 maisons individuelles au milieu de la zone AU à prendre en compte dans l'aménagement de la zone
Activités-équipements	- Zone située à proximité d'une école primaire et du CASE de chemin du Cap. Secteur essentiellement résidentiel, composé de maisons individuelles. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap.	

Trame viaire	- Zone accessible via le sentier des Lataniers rattaché au chemin du Cap	- Zone légèrement enclavée, nécessitant un bouclage sur les autres voiries existantes - Sentier des Lataniers sous calibré en termes de largeur = problématique en cas d'apport de population nouvelle
Paysages	- Zone composée de jardins et de terrains en friches = nature dite commune - Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Zone desservie	
Desserte réseaux d'assainissement	- Réseau présent sous la RN2 = raccordable	
Desserte autres réseaux	- Electricité : zone desservie - Téléphonie : zone desservie	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°8 relative à la zone AUa du sentier des Lataniers – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°08 – ZONE AUa8 Le Cap les Bas, sentier des Lataniers

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Emplacements réservés pour la création des voies :

- L'emplacement réservé n°6 pour l'agrandissement du sentier des Lataniers a une largeur de 6,5 mètres, moins la largeur du sentier.
- La partie de cet emplacement réservé destiné à la création d'une voie nouvelle a également une largeur de 6,5 mètres.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

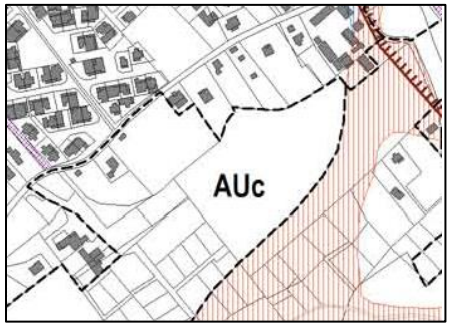
Voirie interne à la zone :

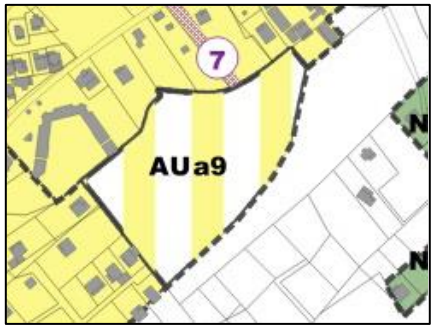
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur le sentier des Lataniers directement et via l'emplacement réservé n°6.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°8 relative à la zone AUa du sentier des Lataniers visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, pour éviter une urbanisation désordonnée de la zone, où de nombreuses constructions ont été réalisées de manière disparate, posant aujourd'hui des difficultés de desserte routière. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir l'élargissement du sentier des Lataniers via un emplacement réservé,
- Prévoir des principes de voiries internes à la zone, permettant un bouclage sur les voiries existantes, afin d'éviter les voies en impasses.

1.8-La zone AUa9 de Saint-François, chemin des Jonquilles





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUa9	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	40 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUa du chemin des Jonquilles est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ua. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de Saint-François, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, St-François, accessible via le chemin du Cap	
Topographie		- Terrain légèrement en pente
Foncier	- Foncier disponible : un seul propriétaire privé - Absence d'indivision - Découpage de la zone offrant un beau volume	- Zone située à proximité d'une zone urbaine où beaucoup de constructions se sont faites de manière désordonnée
Occupation du sol	- Foncier disponible = aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité d'une école primaire et du CASE de chemin du Cap. Secteur essentiellement résidentiel, composé de maisons individuelles. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap.	

Trame viaire	- Zone accessible via le chemin du Cap, situé à environ 70 mètres	- Terrain enclavé, nécessitant la création d'une voie sur l'autre parcelle appartenant au même propriétaire afin d'être rattachée au chemin du Cap - Accès apparemment impossible via le chemin des Jonquilles (lotissement privé)
Paysages	- Zone en friches = nature dite commune - Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Zone raccordable au réseau d'eau potable qui passe sous le chemin du Cap	
Desserte réseaux d'assainissement	- Réseau existant sous la RN2 de Ste-Anne = raccordement possible	
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : zone partiellement située en B2u, zone d'aléa constructible à condition de mener une étude technique. Risque naturel à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La fiche annexe du règlement n°9 relative à la zone AUa du chemin des Jonquilles – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°09 – ZONE AUa9 Le Cap les Bas, chemin des Jonquilles

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

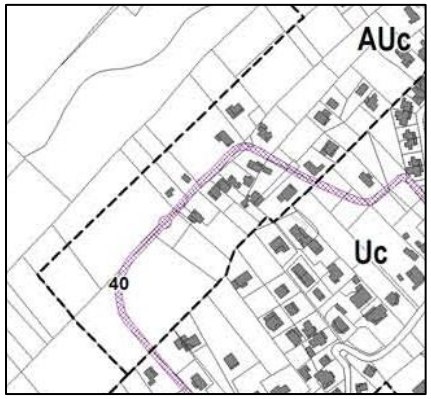
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

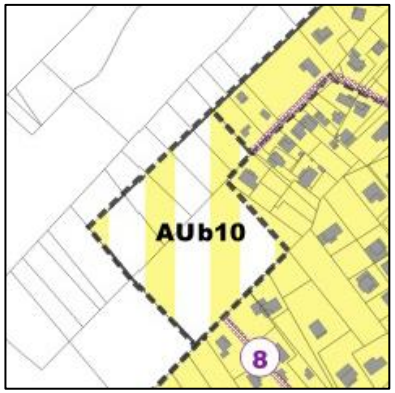
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin du Cap via l'emplacement réservé n°7.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°9 relative à la zone AUa du chemin des Jonquilles visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, pour éviter une urbanisation désordonnée de la zone tout en la raccrochant au chemin du Cap. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un accès à la zone via la création d'une voie (emplacement réservé),
- Prévoir des principes de voiries internes à la zone sous forme de boucle reliée à la voie à créer donnant sur le chemin du Cap, afin d'éviter les voies en impasses.

1.9-La zone AUb10 de chemin du Cap, allée des Palmistes





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb10	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	40 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb de l'allée des Palmistes est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de la partie basse du chemin du Cap, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement. La SEMAC disposant de terrains sur ce secteur, son urbanisation future ne fait pas de doute.

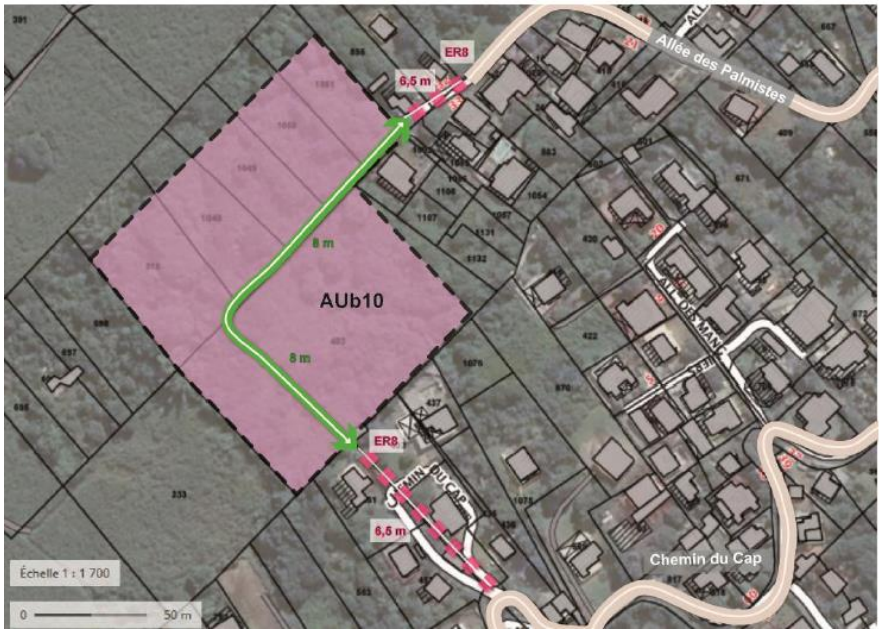
Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, chemin du Cap les Bas, accessible via l'allée des Palmistes qui est rattachée au chemin du Cap	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible = 4 terrains sous maitrise SEMAC + 2 terrains privés dont le plus grand terrain - Absence d'indivision	- De nombreuses volontés d'urbanisation du plus grand terrain, avortées du fait de l'existence dans le PLU de 2006 d'un emplacement réservé qui traversait cette partie et la séparait en 2
Occupation du sol	- Foncier disponible = aucune construction	
Activités-	- Zone située à proximité d'une école primaire et du CASE de chemin du	

équipements	Cap. Secteur essentiellement résidentiel, composé de maisons individuelles. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap.	
Trame viaire	- Zone accessible via l'allée des Palmistes, laquelle est rattachée au chemin du Cap	- L'allée des Palmistes doit être prolongée pour atteindre la zone et rejoindre le chemin du Cap - La zone doit bénéficier de voiries internes permettant la desserte des opérations et surtout, un bouclage sur le chemin du Cap
Paysages	- Zone en friches = nature dite commune - Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous l'allée des Palmistes = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin du Cap = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur l'allée des Palmistes = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur l'allée des Palmistes = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°10 relative à la zone AUb de l'allée des Palmistes – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°10 – ZONE AUb10 Le Cap les Bas – allée des Palmistes



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

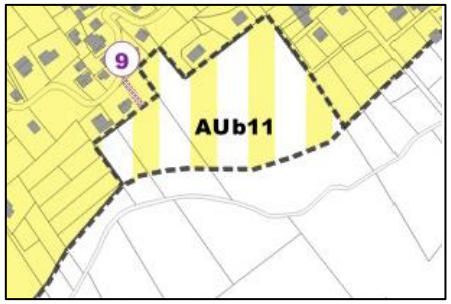
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher de part et d'autre de l'emplacement réservé n°8, afin d'être raccrochées à la voirie communale chemin du Cap et à l'allée des Palmistes.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°10 relative à la zone AUb de l'allée des Palmistes visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, tout en la raccrochant au chemin du Cap. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un accès à la zone via le prolongement de l'allée des Palmistes (emplacement réservé),
- Prévoir un principe de voirie interne à la zone se raccrochant de part et d'autre de l'allée des Palmistes, afin de permettre ce nécessaire bouclage, tout en étant moins contraignant qu'un emplacement réservé, puisque la présence d'un ER sur la plus grande parcelle depuis 2006, avait dissuadé de nombreux porteurs de projets.

1.10- La zone AUb11 de chemin du Cap, Impasse Louis Barnaval



Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb11	2	Ville-relais de Sainte-Anne	50 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb de l'impasse Louis Barnaval est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de la partie basse du chemin du Cap, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement.

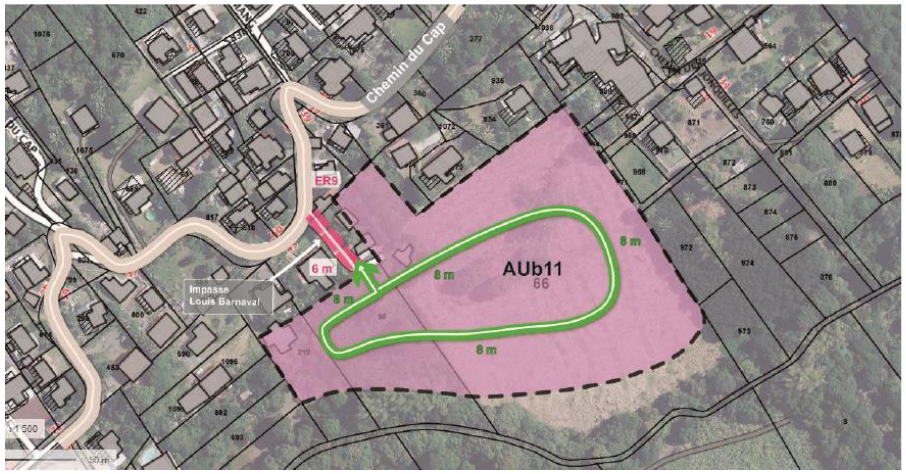
Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, chemin du Cap les Bas, accessible via l'impasse Louis Barnaval, laquelle est rattachée au chemin du Cap.	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible peu éclaté : 3 terrains appartenant à des propriétaires privés	- 2 indivisions parmi les 3 terrains composant la zone AU
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité d'une école primaire et du CASE de chemin du Cap. Secteur essentiellement résidentiel, composé de maisons individuelles. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap.	

Trame viaire	- Zone accessible via l'impasse Louis Barnaval, laquelle est rattachée au chemin du Cap	- L'impasse Louis Barnaval n'est pas calibrée en termes de largeur afin d'accueillir un accueil de population supplémentaire = nécessité de l'élargir - La zone nécessite la création de voiries internes permettant de créer un bouclage interne pour desservir les futures constructions et permettant de rattacher la zone avec l'impasse Louis Barnaval
Paysages	- Zone partiellement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Le plus grand terrain est référencé dans la BOS de 2019 en tant que terrain cultivé en cannes
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin du Cap (situé à 60 m environ de la zone) = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin du Cap = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°11 relative à la zone AUb de l'impasse Louis Barnaval – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°11 – ZONE AUb11 Le Cap les Bas – Impasse Louis Barnaval



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

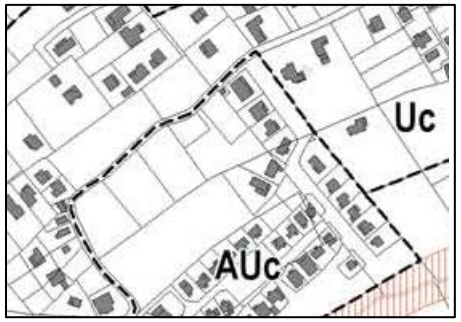
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

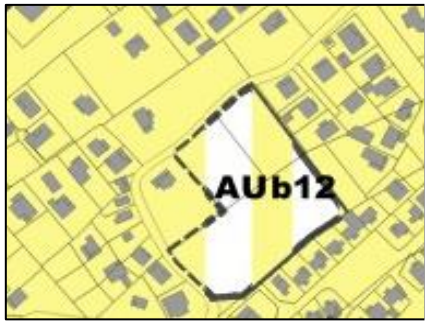
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin du Cap via l'impasse Louis Barnaval, laquelle est destinée à être élargie (ER n°9) pour atteindre une largeur de 6 mètres (moins la largeur actuelle de la voie).

Les règles et OAP de la fiche annexe n°11 relative à la zone AUb de l'impasse Louis Barnaval visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, tout en la raccrochant au chemin du Cap. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un accès à la zone via le prolongement et l'élargissement de l'impasse Louis Barnaval (emplacement réservé),
- Prévoir un principe de voirie interne à la zone se raccrochant à l'impasse Louis Barnaval afin que ce ne soit plus une impasse et de permettre ainsi la création d'un bouclage interne de la zone.

1.11- La zone AUb12 de chemin du Cap, près du lot. des Baies Roses





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb12	0,8	Bourgs ruraux (TRH)	8 logements	10 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb située près du lotissement des Baies Roses est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. La situation de la zone, au milieu de la zone urbaine du chemin du Cap, explique son maintien en zone constructible, puisqu'un retour en zone A ne parait pas envisageable.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, chemin du Cap les Hauts, accessible via le chemin du Cap	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible peu éclaté : 3 propriétaires privés	- Une indivision constatée sur le plus grand terrain
Occupation du sol	- Foncier disponibles : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située dans la partie du chemin du Cap considéré comme un bourg rural au titre du SAR. Secteur résidentiel, composé de maisons individuelles en lotissements notamment. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap, mais sur la partie haute, vers St-François.	

Trame viaire	- Zone accessible via le chemin du Cap qui donne directement sur les terrains composant la zone AU	- Pas de voies internes existantes dans la zone = rattachement nécessaire sur le chemin du Cap
Paysages	- Zone partiellement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Le plus grand terrain est recensé dans la BOS de 2016 en tant que terrain cultivé en arbres fruitiers
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin du Cap = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin du Cap = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin du Cap = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°12 relative à la zone AUb située près du lot des Baies Roses – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°12 – ZONE AUb12 Le Cap les Hauts, près du Lot. Baies Roses

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin du Cap.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°12 relative à la zone AUb située près du lotissement des Baies Roses visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, tout en la raccrochant au chemin du Cap. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

L'OAP répond aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un principe de voirie interne à la zone se raccrochant au chemin du Cap sur au moins 2 points, de permettre un bouclage interne de la zone.

1.12- La zone AUb13 de chemin du Cap, Impasse Lee-Fong-Chi

Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb13	0,8	Bourgs ruraux (TRH)	8 logements	10 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb de l'impasse Lee-Fong-Chi est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de la partie haute du chemin du Cap, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, chemin du Cap les Hauts, accessible via l'impasse Lee-Fong-Chi, laquelle est rattachée au chemin du Cap	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible : un terrain appartenant à un seul propriétaire privé - Absence d'indivision	
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située dans la partie du chemin du Cap considéré comme un bourg rural au titre du SAR. Secteur résidentiel, composé de maisons individuelles en lotissements notamment. Quelques commerces de proximité le long du chemin du Cap, mais sur la partie haute, vers St-François.	

Trame viaire	- Zone accessible via l'impasse Lee-Fong-Chi donnant sur le chemin du Cap	- Pas de voirie interne à la zone, un seul point de desserte via l'impasse Lee-Fong-Chi, ce qui nécessite une voirie interne créant un bouclage au sein de la zone
Paysages	- Zone en friches = nature dite commune - Terrains non cultivés, non référencés dans la BOS de 2016, - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous l'impasse Lee-Fong-Chi = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin du Cap = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur l'impasse Lee-Fong-Chi = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur l'impasse Lee-Fong-Chi = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°13 relative à la zone AUb de l'impasse Lee-Fong-Chi – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°13 – ZONE AUb13 Le Cap les Hauts, impasse Lee-Fong-Chi

!) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

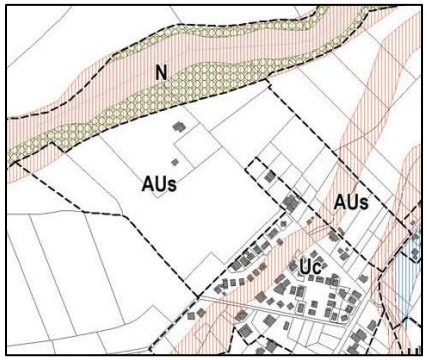
!) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

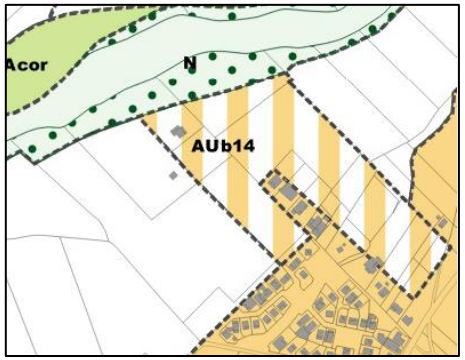
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté. Les voies en impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur l'impasse Lee-Fong-Chi.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°13 relative à la zone AUb de l'impasse Lee-Fong-Chi visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, tout en la raccrochant à l'impasse Lee-Fong-Chi. Ainsi, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

L'OAP répond aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un principe de voirie interne à la zone se raccrochant à l'impasse Lee-Fong-Chi, afin que ce ne soit plus une impasse et de permettre un bouclage interne de la zone.

1.13- La zone AUb14 de Sainte-Anne, chemin Blémir





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb14	4	Ville-relais de Sainte-Anne	60 logements	15 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb de chemin Blémir est une ancienne zone AUs du PLU de 2006. Elle faisait dans le précédent PLU 8 ha. 4 ha ont été reclassés en zone agricole (partiellement cultivés en canne à sucre et fruits). Les 4 autres ha ont été maintenus en zone AU, mais ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU de 2019. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de chemin Morange, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, raccrochée au chemin Morange et située à proximité du chemin Blémir	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier		- Foncier éclaté : de nombreux propriétaires privés - Quelques indivisions constatées sur la zone
Occupation du sol	- Foncier globalement disponible : une seule construction ancienne recensée sur la zone	
Activités-équipements	- Zone située à proximité du collège du Bassin Bleu et du complexe sportif Marc Minatchy. Présence de quelques commerces de proximité sur le chemin Morange. Secteur essentiellement résidentiel avec présence de nombreuses maisons individuelles.	

	- Proximité avec le centre-ville de Sainte-Anne, le bassin bleu et les confiseries d'Emilie, site touristique	
Trame viaire	- Une partie de la zone accessible via le chemin Morange qui va jusqu'au bout des terrains situés à proximité de la rivière Ste-Anne	- Une partie de la zone est constituées de fonds de parcelles privées, ne disposant pas de voie d'accès permettant de les rattacher au chemin Morange
Paysages	- Zone majoritairement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Quelques espaces cultivés, non référencés dans la BOS de 2016 en tant que terrains cultivés en arbres fruitiers - Des boisements à conserver le long des petites ravines qui traversent une partie de la zone
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin Morange = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin Morange = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin Morange = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin Morange = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone d'aléa élevé (zone rouge R) le long des 2 petites ravines qui traversent la zone. Risque naturel à prendre en compte dans l'aménagement futur de la zone.

La fiche annexe du règlement n°14 relative à la zone AUb de chemin Blémir – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°14 – ZONE AUb14 Sainte-Anne, chemin Blémir

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements existants à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

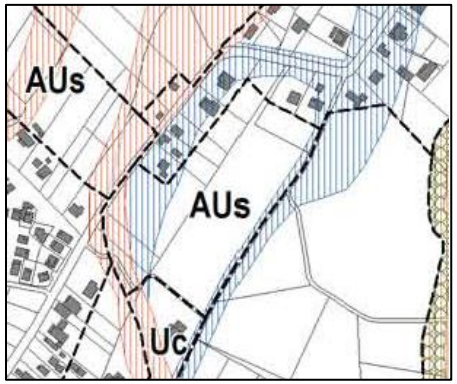
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

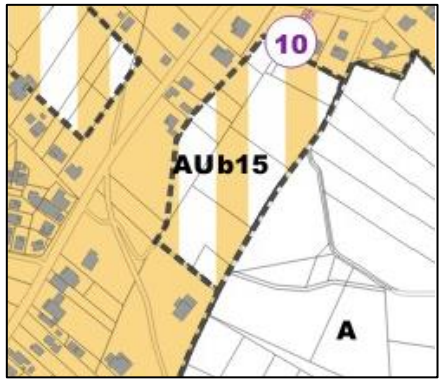
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté. Les voies en impasse sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Morange.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°14 relative à la zone AUb du chemin Blémir visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes notamment. La zone compte un secteur disposant déjà d'une voie de desserte (chemin Morange), constructible immédiatement et un secteur, situé au-delà de cette bande immédiatement constructible, où les constructions pourront être réalisées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit après réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent de part et d'autre du chemin Morange afin de créer un système de bouclage,
- Prendre en compte des risques naturels le long des ravines et protéger des boisements existant le long de ces ravines.

1.14- La zone AUb15 de Sainte-Anne, chemin Jacquemin





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb15	1,4	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb du chemin Jacquemin est une ancienne zone AUs du PLU de 2006. Elle faisait dans le précédent PLU 1,9 ha. 0,5 ha ont été classés en zone urbaine car ils comptent une construction et sont impactés par les risques naturels (zone d'aléa élevé – zone rouge R). Les 1,4 autres ha ont été maintenus en zone AU, mais ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU de 2019. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de chemin Morange, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement.

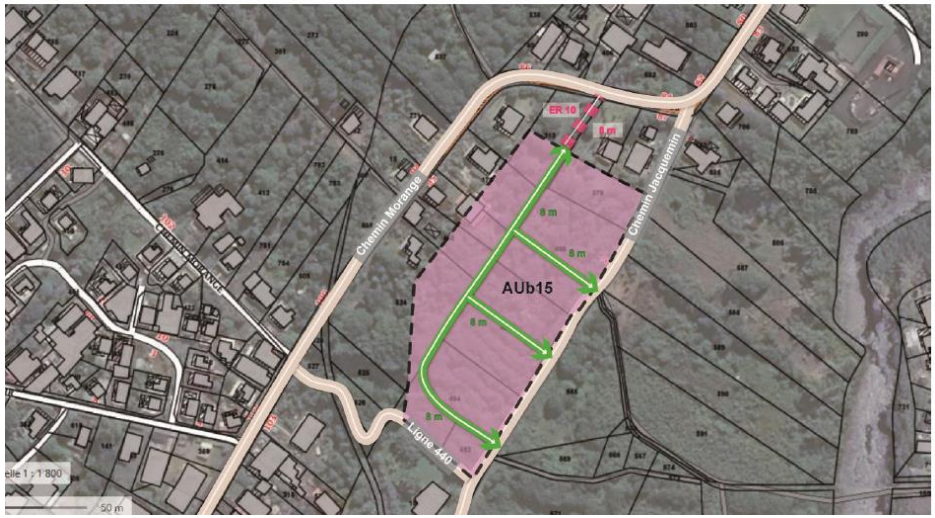
Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, raccrochée au chemin Morange et au chemin Jacquemin	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier		- Foncier éclaté : plusieurs propriétaires privés - Quelques indivisions constatées sur la zone
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité du collège du Bassin Bleu et du complexe sportif Marc Minatchy. Présence de quelques commerces de proximité sur le	

	chemin Morange. Secteur essentiellement résidentiel avec présence de nombreuses maisons individuelles. - Proximité avec le centre-ville de Sainte-Anne, le bassin bleu et les confiseries d'Emilie, site touristique	
Trame viaire	- Zone accessible via le chemin Morange et le chemin Jacquemin, situé à proximité également de la ligne 440	- Zone disposant d'un accès direct sur le chemin Jacquemin, mais nécessitant un accès plus confortable sur le chemin Morange, afin de desservir correctement les nouvelles constructions
Paysages	- Zone majoritairement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Un espace recensé dans la BOS de 2016 en tant que terrain cultivé en arbres fruitiers
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin Morange et sous le chemin Jacquemin = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin Morange = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin Morange, Jacquemin et la ligne 440 = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin Morange et sur le chemin Jacquemin = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : entièrement concernée par un aléa moyen d'inondation (zone bleue B2) construction à condition d'effectuer une surélévation de la construction de 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ce risque naturel doit être pris en compte dans le cadre de l'aménagement futur de la zone.

La fiche annexe du règlement n°15 relative à la zone AUb de chemin Jacquemin – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°15 – ZONE AUb15 Sainte-Anne – chemin Jacquemin



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

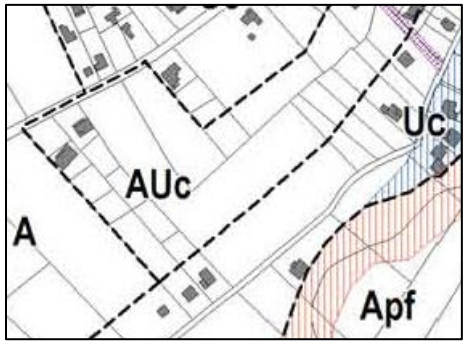
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

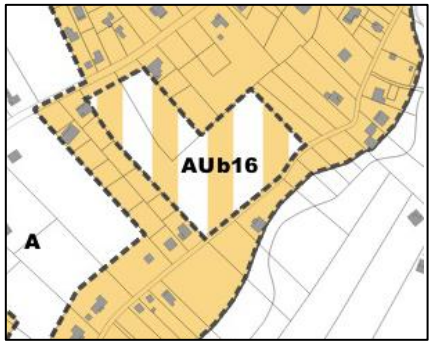
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes (chemin Morange via l'emplacement réservé n°10 ou chemin Jacquemin).

Les règles et OAP de la fiche annexe n°15 relative à la zone AUb de chemin Jacquemin visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes raccrochées sur le chemin Morange via un emplacement réservé, et sur le chemin Jacquemin afin de réaliser un maillage correct du secteur. Les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un accès confortable de la zone sur le chemin Morange par la mise en place d'un emplacement réservé,
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent sur le chemin Morange via cet emplacement réservé, et sur le chemin Jacquemin.

1.15- La zone AUb16 de Sainte-Anne, chemin Morange





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb16	1,7	Ville-relais de Sainte-Anne	40 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien de la zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUb de chemin Morange est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, qui a été partiellement urbanisée. La partie urbanisée a ainsi été classée dans le PLU de 2019 en zone Ub. La partie qui n'a pas été bâtie est maintenue en zone AU, avec ajout d'un secteur anciennement classé U mais non bâti. La situation de la zone, au milieu de la zone urbaine de chemin Morange, explique son maintien en zone constructible, puisqu'un retour en zone A ne parait pas envisageable.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, en partie haute du chemin Morange, raccrochée au chemin Morange et au chemin Jacquemin	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible peu éclaté : 2 propriétaires privés	- Une indivision constatée sur le plus grand terrain, mais une volonté d'urbanisation de certains membres de la famille
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité du collège du Bassin Bleu et du complexe sportif Marc Minatchy. Présence de quelques commerces de proximité sur le chemin Morange, mais davantage en partie basse. Secteur essentiellement résidentiel avec présence de nombreuses maisons individuelles.	

	- Proximité avec le centre-ville de Sainte-Anne, le bassin bleu et les confiseries d'Emilie, site touristique	
Trame viaire	- Zone accessible via le chemin Morange et via le chemin Jacquemin	- Pas de voies internes à l'intérieur de la zone = nécessite de créer un maillage à l'intérieur de la zone entre les chemins Morange et Jacquemin
Paysages	- Zone majoritairement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Quelques espaces recensés dans la BOS de 2016 en tant que terrains cultivés en canne à sucre
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin Morange et sous le chemin Jacquemin = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie du chemin Morange = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin Morange et le chemin Jacquemin = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin Morange et sur le chemin Jacquemin = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°16 relative à la zone AUb de chemin Morange – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°16 – ZONE AUb16 Sainte-Anne – chemin Morange

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

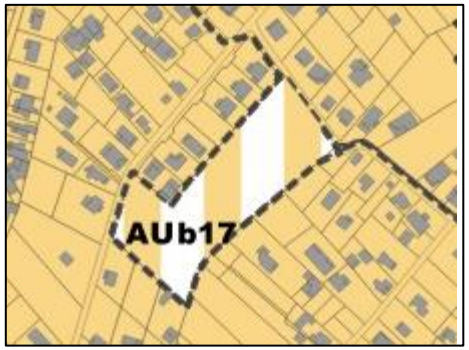
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°15 relative à la zone AUb de chemin Morange visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes raccrochées sur le chemin Morange et le chemin Jacquemin afin de réaliser un maillage correct du secteur. Les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

L'OAP répond aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent sur le chemin Morange et sur le chemin Jacquemin.

1.16- La zone AUb17 de Petit Saint-Pierre, chemin Gallias



Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb17	0,9	Ville-relais de Sainte-Anne	20 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU :

La zone AUb du chemin Gallias est une ancienne zone AUs du PLU de 2006. La situation de la zone au milieu de la zone urbaine de chemin Morange, explique son maintien en zone constructible, puisqu'un retour en zone A ne parait pas envisageable. Par ailleurs, un projet de lotissement est en cours d'étude actuellement par le propriétaire de ce terrain, qui attend pour cela l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, en partie haute de Petit Saint-Pierre, accessible via le chemin Gallias et le chemin ligne 440 - Proximité avec la RN2 de Ste-Anne	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible : un seul terrain appartenant à un seul propriétaire privé - Absence d'indivision	
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité d'une école maternelle, d'une crèche, du club de 3ème âge de et de nombreux commerces de proximité situés notamment le long de la RN2 de Ste-Anne. Secteur essentiellement résidentiel avec présence de nombreuses maisons individuelles	

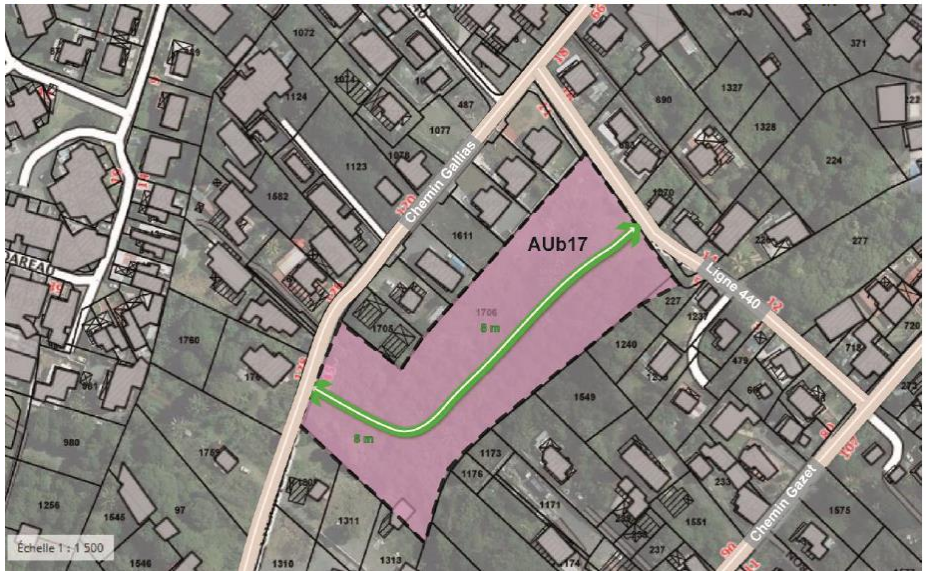
Trame viaire	- Zone accessible via le chemin Gallias et le chemin ligne 440	- Pas de voies internes à l'intérieur de la zone = nécessite de créer un maillage à l'intérieur de la zone entre les chemins Gallias et ligne 440
Paysages	- Zone majoritairement en friches = nature dite commune - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Un espace recensé dans la BOS de 2016 en tant que terrain cultivé en arbres fruitiers
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous les chemins Gallias et ligne 440 = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie de Ste-Anne = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur les chemins Gallias et ligne 440 = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur les chemins Gallias et ligne 440 = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°17 relative à la zone AUb de chemin Gallias – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°17 – ZONE AUb17 Petit Saint-Pierre – chemin Gallias



1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

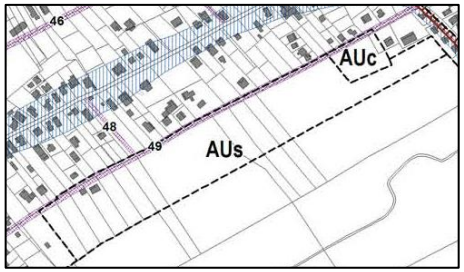
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

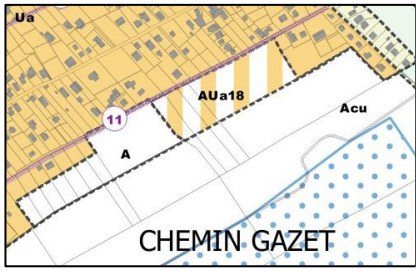
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

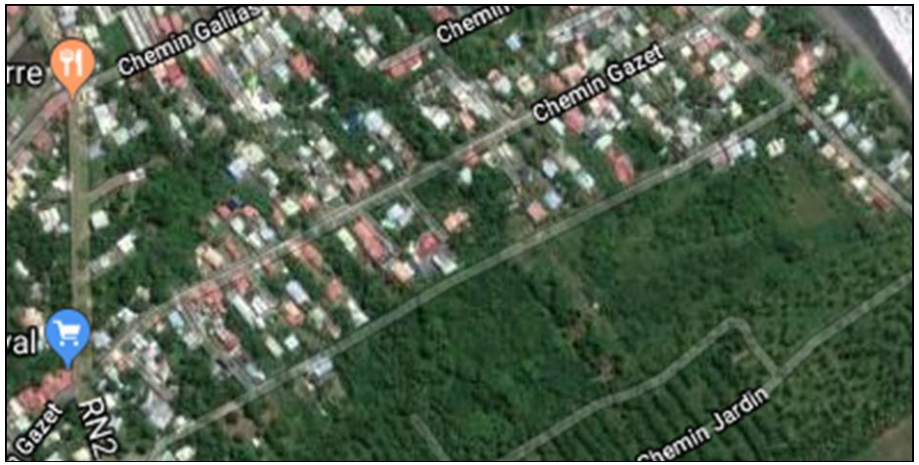
Les règles et OAP de la fiche annexe n°17 relative à la zone AUb de chemin Gallias visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes raccrochées sur le chemin Gallias et la ligne 440 afin de réaliser un maillage correct du secteur. Les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

L'OAP répond aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent sur le chemin Gallias et la ligne 440.

1.17- La zone AUa18 de Petit Saint-Pierre, chemin Impérial







Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUa18	1,7	Ville-relais de Sainte-Anne	40 logements 10 équivalents	30 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU (avec réduction de surface) :

La zone AUa du chemin Impérial est une ancienne zone AUs du PLU de 2006. Dans le PLU de 2006, la zone faisait 4 ha. 0,7 ha ont été classés en zone urbaine car ils ont été bâtis. 1,6 ha ont été reclassés en zone A. Les 1,7 autres ha ont été maintenus en zone AU, mais ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU de 2019. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine de chemin Impérial, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement. Par ailleurs, un projet de construction de maisons individuelles est en cours d'étude par un porteur de projet privé, qui attend pour cela l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Sainte-Anne, en partie basse de Petit Saint-Pierre, accessible via le chemin Impérial, lui-même rattaché à la RN2 de Ste-Anne - Zone située à proximité du littoral de Ste-Anne (moins de 200 mètres).	
Topographie	- Terrain plat	
Foncier	- Foncier disponible peu éclaté : 4 terrains appartenant à des propriétaires privés - Absence d'indivision	
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située à proximité d'une école maternelle, d'une crèche, du club de 3ème âge de et de nombreux commerces de proximité situés notamment le long de la RN2 de Ste-Anne. Secteur essentiellement résidentiel avec présence de nombreuses maisons individuelles	

Trame viaire	- Zone accessible via le chemin Impérial, lui-même rattaché à la RN2 de Ste-Anne	- Pas de voiries internes à la zone : nécessite de créer un maillage interne de la zone en la rattachant au chemin Impérial sur plusieurs points afin de bien desservir la zone - Chemin Impérial non calibré pour un apport de population = nécessite un élargissement
Paysages	- Zone majoritairement en friches = nature dite commune - Espace non recensé dans la BOS de 2016 - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin Impérial et le long de la RN2 = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie de Ste-Anne = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin Impérial et le long de la RN2 = raccordement possible - Téléphonie : réseau existant sur le chemin Impérial et le long de la RN2 = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée - PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone non concernée	

La fiche annexe du règlement n°18 relative à la zone AUa de chemin Impérial – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°18 – ZONE AUa18 Petit Saint-Pierre – chemin Impérial

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Emplacement réservé l'agrandissement des voies :
- L'emplacement réservé pour l'agrandissement du chemin Impérial a une largeur de 8 mètres, moins la largeur du chemin.

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

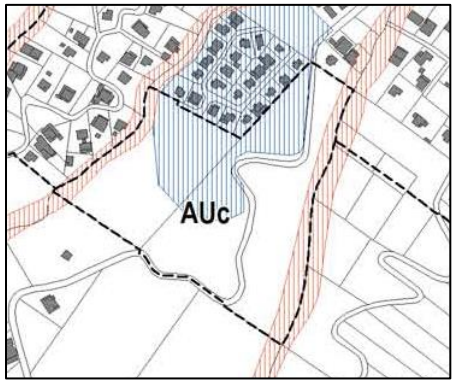
2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

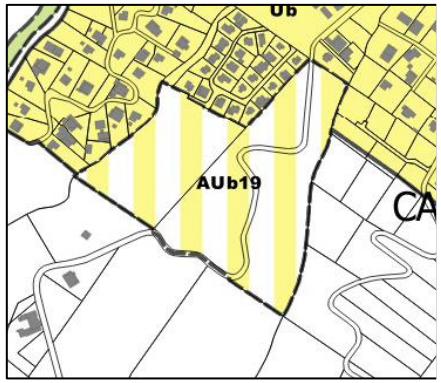
Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Impérial, laquelle est destinée à être élargie (ER n°11) pour atteindre une largeur de 8 mètres (moins la largeur actuelle de la voie).

Les règles et OAP de la fiche annexe n°18 relative à la zone AUa de chemin Impérial visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, via la mise en place de principes de voies internes raccrochées sur le chemin Impérial afin de réaliser un maillage correct du secteur. Les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et les OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir l'élargissement du chemin Impérial via un emplacement réservé,
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent sur le chemin Impérial.

1.18- La zone AUb19 de Cambourg, chemin Baptiste





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
AUb19	4	Bourgs ruraux (TRH)	70 logements	18 logts/ha

Atouts et contraintes du site, justification du maintien en zone AU :

La zone AUb de chemin Baptiste est une ancienne zone AUc du PLU de 2006, non bâtie. La situation de la zone, en bordure immédiate de la zone urbaine du bourg rural de Cambourg, en fait un secteur intéressant à urbaniser, en termes de logique d'aménagement. Par ailleurs, un projet de construction « Amaryllis II » est en cours d'étude par la SEMAC, propriétaire des terrains.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone située à Cambourg, le long du chemin Baptiste, en amont du centre du village, dans le prolongement du premier et du second village et du lotissement Amaryllis/Sobepre.	
Topographie	- Terrain plat - Zone localisée à une altitude d'environ 280m.	
Foncier	- Foncier disponible : 4 terrains appartenant à la SEMAC	
Occupation du sol	- Foncier disponible : aucune construction	
Activités-équipements	- Zone située en continuité immédiate du premier village de Cambourg, à proximité du groupe scolaire Edmond Albius, de la chapelle de Cambourg, de quelques commerces de proximité. Secteur essentiellement résidentiel,	

	comprenant des maisons individuelles.	
Trame viaire	- Le chemin Baptiste, permettant de desservir les exploitations agricoles et le troisième village, traverse la zone	- Pas de voiries de desserte internes de la zone, d'autant plus nécessaires du fait de sa superficie
Paysages	- Zone composée de friches avec quelques plantations d'ananas - Espace non recensé dans la BOS de 2016 - Espaces sans valeur écologique particulière, puisque l'analyse des trames vertes et bleues les considèrent comme un espace de transition entre la nature et la ville et non pas comme réservoir de biodiversité, corridor ou un espace de reconquête naturelle.	- Zone enserrée entre deux ravines mineures qui marquent clairement ses limites - Boisements à préserver le long de ses ravines
Desserte réseaux eau potable	- Présence du réseau sous le chemin Baptiste = zone raccordable	
Desserte réseaux d'assainissement		- Réseau inexistant dans cette partie de Cambourg = assainissement non collectif
Desserte autres réseaux	- Electricité : réseau existant sur le chemin Baptiste = raccordement possible -Téléphonie : réseau existant sur le chemin Baptiste = raccordement possible	
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation/mouvement de terrain) : zone d'aléa élevé (zone rouge R) le long des ravines qui bordent la zone AU, ainsi qu'une zone B2u constructible à condition de faire une étude technique, sur l'un des terrains constituant la zone AU. Ces risques naturels doivent être pris en compte dans l'aménagement futur de la zone.

La fiche annexe du règlement n°19 relative à la zone AUb de chemin Baptiste – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°19 – ZONE AUb19 Cambourg – chemin Baptiste
« Opération SEMAC Amaryllis II »

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur où les constructions ne seront acceptées que :
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements existants à conserver, notamment le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voirie interne à la zone :
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin Baptiste.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°19 relative à la zone AUb de chemin Baptiste visent à permettre un aménagement structuré de cette zone, en l'encadrant afin de garantir le respect du schéma d'aménagement prévu. Les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une opération d'ensemble ou lorsque les équipements internes de la zone auront été réalisés.

Les règles et les OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prendre en compte les espaces impactés par les risques naturels et protéger les boisements situés le long des ravines,
- Prévoir un principe de voiries internes à la zone, qui se raccrochent sur le chemin Baptiste.

Le schéma des règles et OAP à respecter sur la zone AUb de chemin Baptiste prend appui sur l'étude de faisabilité menée en 2017 par la SEMAC :

Schéma de phasage du projet :

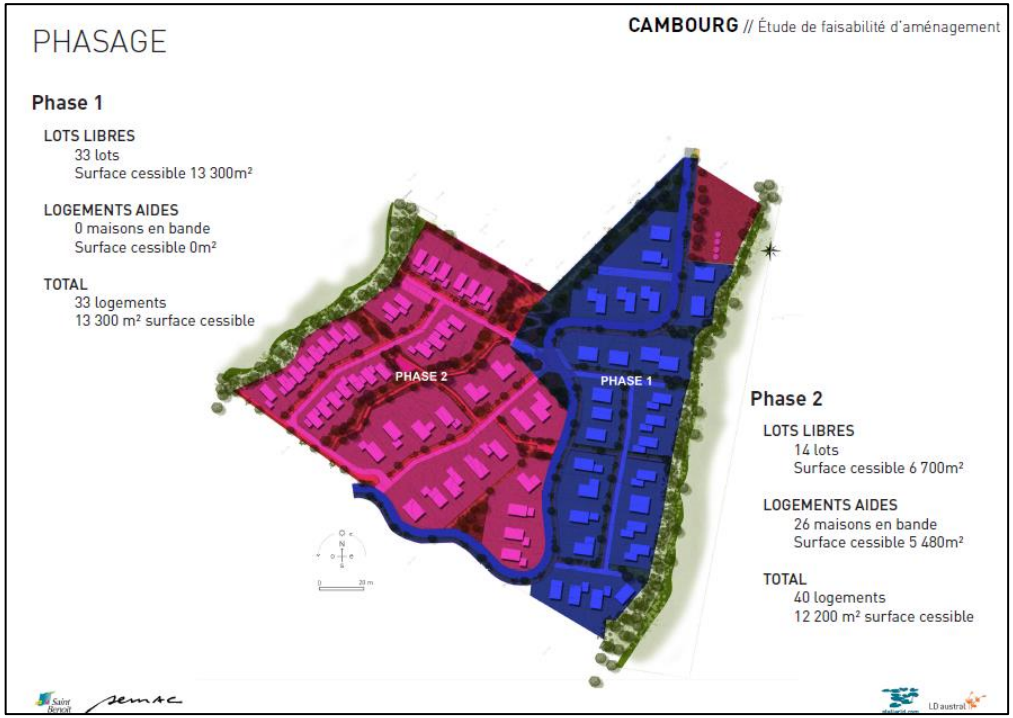


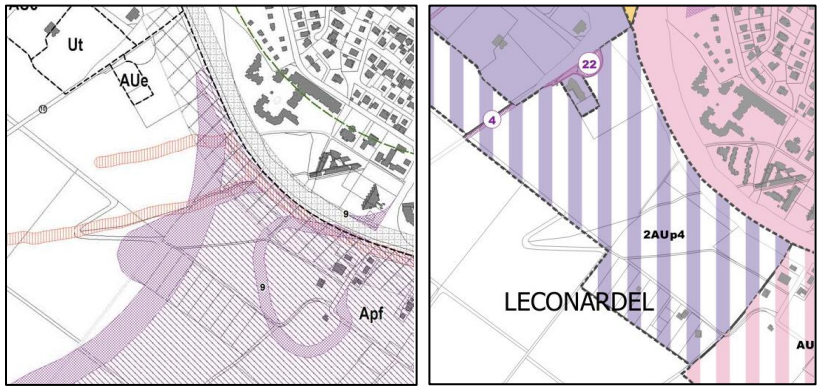
Schéma d'aménagement retenu :

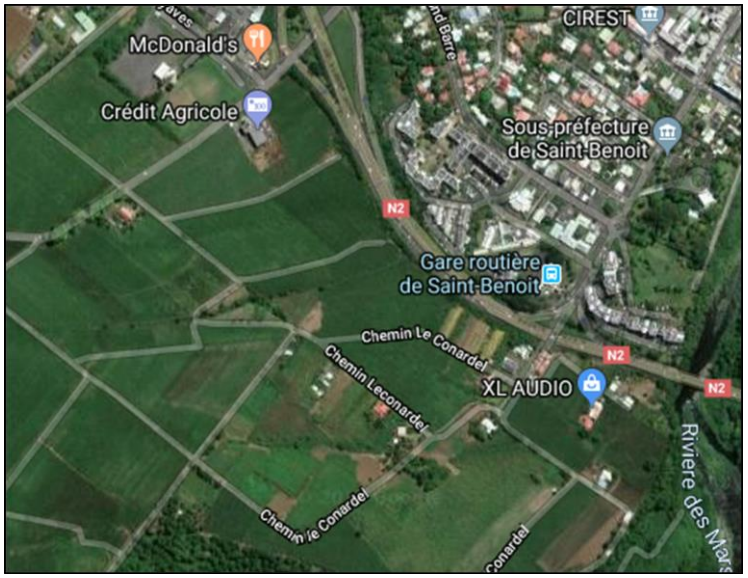
Le projet Amaryllis II vise la réalisation d'environ 70 logements qui correspond au chiffre retenu dans le calcul de la capacité d'accueil en logements de cette zone AU sur la période du PLU. En phase 1, le projet prévoit la réalisation de 33 lots libres et en phase 2, la réalisation de 14 lots libres et de 26 maisons en bande.

De manière plus précise, ces règles et OAP visent à permettre la réalisation d'un schéma d'aménagement de la zone articulé autour de plusieurs points forts :
- Un bâti éclaté pour ne pas donner d'effet « d'opération d'ensemble » et pour correspondre aux caractéristiques du bourg rural de Cambourg,
- Un parc linéaire et une place villageoise, afin de mettre en avant la qualité du cadre de vie des habitants,
- Une trame apaisée, composée de voies résidentielles prenant appui sur le chemin Baptiste, et de venelles piétonnes boisées.

UN BATI ECLATE	PARC LINEAIRE	PLACETTE VILLAGEOISE	VOIES RESIDENTIELLES	VENELLES PIETONNES
Les principes de composition du schéma sont les suivants : un maillage viaire intimiste et dense : les voies de desserte résidentielles sont pensées comme des ruelles. Le projet ne prévoit pas la création d'un axe lourd structurant, mais plutôt un éclatement des flux. Le traitement de la voie s'inspire d'un espace partagé, mais matérialise un espace dédié aux piétons. Une implantation en lanières des parcelles, parallèles aux courbes de niveau afin de limiter les mouvements de terre et de faciliter la construction et la desserte des logements aidés en zone B2u. Une orientation plurielle des constructions et la constitution de plusieurs sous-ensembles bâtis afin de ne pas créer d'effet opération d'ensemble. Cet éclatement du bâti permet de plus de créer davantage d'ouverture visuelle et de favoriser la transparence hydraulique.	Création d'un parc linéaire qui préserve le chemin de l'eau existant à l'état naturel. Des liaisons piétonnes et hydrauliques perpendiculaires permettent d'intercepter les eaux de ruissellement et de les diriger vers les ravines. Ces ensembles paysagers permettent de temporiser et d'infiltrer les eaux pluviales et sont connectés aux réseaux de noues paysagères. Le parc linéaire a une largeur d'environ 10m, puis s'ouvre davantage en partie basse du site Il constitue le cœur vert du projet et assure la gestion des eaux pluviales. Son tracé reprend le talweg existant afin de respecter le fonctionnement naturel du site. Des espaces de rétention et d'infiltration des eaux sont aménagés, un cheminement piéton créé, et des arbres plantés afin de redonner une épaisseur végétale au talweg.	Création d'une placette villageoise, qui marque l'entrée du nouveau village, et d'où rayonnent ensuite les différentes voies de desserte. Elle constitue un nœud viaire, où se croisent la plupart des voies de desserte du projet. L'ambition est de ne pas faire de cet espace un simple carrefour, mais de le traiter comme une véritable placette partagée. La surélévation en plateau, couplée à un revêtement particulier (pavé, dalle basalte, béton bouchardé/matricé) permet de briser les vitesses. Des plots protègent les abords de la placette où du mobilier, créer des espaces de rencontre (kiosques, bancs). Les abords de la placette seront densément plantés pour conférer une stature à la placette et apporter de l'ombrage. Enfin, la placette est adossée au parc linéaire, autre élément structurant du projet paysager. Adossée au parc linéaire cette placette constitue le cœur de vie du nouveau quartier.	Les voies sont en sens unique et traitées de façon à ce que les circulations soient apaisées. L'espace de la voie est à même niveau pour l'ensemble des modes, mais les espaces de circulations des différents modes sont clairement définis et traités différemment afin de bien les matérialiser : voie béton pour les véhicules, ligne de pavés, trottoir en béton bouchardé-désactivé-balayé. L'ensemble des voies sont bordées d'une noue plantée, qui collecte les eaux de ruissellement et paysage la voie. Afin d'assurer le confort des usagers et d'absorber les flux supplémentaires la voie existante pourra être reprise afin de porter sa largeur à 5m (environ 4.20m aujourd'hui). D'autre part, sur une partie de son linéaire le chemin est bordé d'un fossé qui sera réaménagé et prolongé là où il est inexistant. Enfin, un trottoir est aménagé sur l'ensemble du linéaire de la voie, protégé de la voie par la noue plantée.	Les venelles piétonnes constituent une seconde trame, implantées parallèlement aux courbes de niveau. Elles complètent la trame des espaces publics, et rendent les déplacements piétons plus directs pour les déplacements de proximité. De plus les venelles ont une fonction hydraulique, puisqu'elles accueillent sur l'ensemble de leur linéaire des noues qui stockent et évacuent les eaux de pluies vers les deux ravines qui bordent le site. Les venelles ont une emprise d'environ 5m, ce qui permet d'accueillir un cheminement confortable (de type allée béton), une noue paysagère et une bande plantée. Les venelles distribuent un chapelet d'espaces publics d'échelle réduite, à destination des futurs habitants, et qui créaient des petites polarités à l'échelle du quartier : aire de jeux, square, jardin des pluies, etc.

2) La zone 2AUp de Le Conardel





Zone	Superficie (ha)	Centralité	Capacité d'accueil	Densité
2AUp4	15,3	Pôle principal	----	----

Atouts et contraintes du site, justification de l'extension urbaine AU :

La zone 2AUp de Le Conardel répond directement au projet économique du PADD, qui met en avant le souhait de la Ville de développer une zone économique de production sur le site de Le Conardel, en continuité de la zone commerciale de Beaulieu. Néanmoins, l'urbanisation de cette zone n'est prévue qu'après réalisation des études de faisabilité nécessaire, et après urbanisation de la zone du PAVR de Beauvallon. Pour cette raison, elle n'est pas classée en zone AU mais en zone 2AU.

Thématiques	Atouts	Contraintes
Situation géographique	- Zone positionnée remarquablement au sud du cœur de ville de Saint-Benoît, entre la rivière des Marsouins et la zone commerciale de Beaulieu - Zone accessible très facilement par la RN2 Déviation (futur boulevard urbain et le chemin Le Conardel)	
Topographie	- Zone positionnée en deçà des 50m d'altitude, bénéficiant d'une topographie très douce aux pentes très accessibles, y compris depuis le centre-ville et le front de mer (5% environ)	
Foncier	- Foncier composé de quelques grands terrains appartenant à des propriétaires privés	-Plusieurs petits terrains appartenant à des propriétaires privés -Quelques indivisions constatées
Occupation du sol	- Quelques grands terrains non bâtis	- Un début d'urbanisation pavillonnaire en zone agricole existe sur les petits terrains, à prendre en compte dans l'aménagement
Activités-	- La zone se situe à la porte du centre-ville historique et administratif de	

équipements	Saint-Benoit. Dans un rayon proche, on trouve le centre commercial de Beaulieu et tous les services du centre-ville de Saint-Benoît qui sont très proches, en particulier la gare routière actuelle, située à moins de 100 mètres, la sous-préfecture, le centre-ville et ses halles commerçantes… - Zone assez proche du front de mer qui doit être réhabilité et aménagé	
Trame viaire	- Proximité immédiate de la RN2 Déviation (futur boulevard urbain), - Desserte existante par le chemin Le Conardel	- Nécessité de créer un lien entre la zone AUa de Le Conardel et la zone AUe de Beaulieu en passant par la zone 2AUp : à étudier précisément dans le cadre d'une étude de faisabilité
Paysages	- Espaces sans et valeur écologique particulière selon l'analyse des trames vertes et bleues réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale	- Terrains canniers identifiés dans la BOS de 2019 - Un boisement existe sur une partie de la zone, qui doit être conservé
Desserte réseaux eau potable	- Zone desservie partiellement (présence de réseaux au niveau de la route Hubert Delisle)	- Les besoins de la zone AU doivent être précisément étudiés dans le cadre d'une étude de faisabilité
Desserte réseaux d'assainissement	- Présence de réseaux d'assainissement des eaux usées notamment le long de l'avenue François Mitterrand	- Zone non desservie actuellement - Les besoins de la zone AU doivent être précisément étudiés dans le cadre d'une étude de faisabilité
Desserte autres réseaux	- Eaux pluviales : réseau existant le long de la RN2 Déviation - Electricité et téléphonie : réseaux à proximité	- Les besoins de la zone AU doivent être précisément étudiés dans le cadre d'une étude de faisabilité
Données réglementaires	- Compatible au SAR - PPR littoral : zone non concernée	- PPR multirisques (inondation + mouvements de terrain) : zone d'aléa élevé (zone rouge R) sur certains espaces correspondant à la bordure de la rivière des Marsouins et à des petits talwegs débouchant notamment sur la RN2 Déviation, réalisant un canal « routier » vers la rivière des Marsouins. Ces risques naturels sont à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

La fiche annexe du règlement n°4 relative à la zone 2AUp de Le Conardel – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

Par souci de cohérence, la justification des OAP mises en place sur cette zone est présentée ici :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°04 – ZONE 2AUp4 Le Conardel – Zone d'activités économiques de production

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur d'urbanisation différée (2AU) où les constructions ne peuvent pas être réalisées dans l'immédiat car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.
Il est nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement des terrains. De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Boisements à créer le long des secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Boisements à créer pour constituer une zone boisée tampon entre la zone d'activité et la zone d'habitat.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais les voies en impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale. Un accès sécurisé sur la RN2 devra être aménagé.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°4 relative à la zone 2AUp de Le Conardel visent à mettre en avant les grands points à respecter dans le cadre de son aménagement, qui devront être précisés après la réalisation d'une étude de faisabilité, avant son ouverture à l'urbanisation.

Les règles et OAP répondent aussi aux contraintes majeures dégagées ci-dessus :
- Prévoir un axe reliant la zone AUa de Le Conardel et la zone AUe de Beaulieu,
- Prendre en compte les secteurs soumis à risques naturels sur la zone et protéger les boisements existant le long des talwegs repérés sur la zone.

3) Bilan global des densités appliquées dans les zones AU :

Zone	Superficie (ha)	Centralité	Densité
AUp1	16,1	Pôle Principal de St-Benoît	----
AUb2	2,5	Pôle Principal de St-Benoît	40 logts/ha
AUe3	5,3	Pôle Principal de St-Benoît	----
2AUp4	15,3	Pôle Principal de St-Benoît	----
AUa5	9	Pôle Principal de St-Benoît	70 logts/ha
AUb6	4,6	Pôle Principal de St-Benoît	26 logts/ha
AUb7	0,6	Pôle Principal de St-Benoît	70 logts/ha
AUa8	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUa9	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb10	1,6	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb11	2	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb12	0,8	Bourgs ruraux (TRH)	10 logts/ha
AUb13	0,8	Bourgs ruraux (TRH)	10 logts/ha
AUb14	4	Ville-relais de Sainte-Anne	15 logts/ha
AUb15	1,4	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb16	1,7	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb17	0,9	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUa18	1,7	Ville-relais de Sainte-Anne	30 logts/ha
AUb19	4	Bourgs ruraux (TRH)	18 logts/ha
TOTAL	**75,5**		

Pour rappel, nous avions comptabilisé dans le bilan de consommation des zones AU (dossier de justification des choix, partie I), 59,9 ha de zones AU créées par le PLU de 2006 non encore bâties. Par ailleurs, comme cela a aussi été expliqué en partie I, la commune ouvre à l'urbanisation 46,6 ha en zone préférentielle d'urbanisation et en territoires ruraux habités. Il convient ici, de faire une synthèse globale du zonage alloué, dans le PLU de 2019, aux zones AU de 2006, ainsi qu'aux extensions urbaines créées par le PLU de 2019, afin de mieux comprendre d'où vient ce chiffre de 75,5 ha de zones AU dans le PLU de 2019.

PLU 2006				PLU 2019			
ZONES AU RESTANT A BATIR DANS LE PLU 2006				**ZONAGE ATTRIBUE A CES ESPACES DANS LE PLU 2019**			
Zone	**Localisation**	**Surface à bâtir (ha)**		**Zone**	**Surface en AU (ha)**	**Surface en A - redéploiement (ha)**	**Surface en U (ha)**
Pôle principal de St-Benoît				**Pôle principal de St-Benoît**			
AUs	Ch. Montjol	2,5	→	AUb2	2,5	0	0
AUb	Sarda Garriga	4,6	→	AUb6	4,6	0	0
AUzi	Bras-Fusil	0,6	→	A	0	0,6 (remis en A, pas de redéploiement)	0
AUe2	Zone ISIS	1,8	→	Ub	0	0	1,8
AUe4	PAVR tranche 1	16,7	→	AUp1	10,4	0	10,5
AUs	PAVR tranche 2	4,2	→	AUp1		0	
TOTAL PP		**30,4**	→	**TOTAL PP**	**17,5**	**0,6**	**12,3**
Ville-relais de Ste-Anne				**Ville-relais de Ste-Anne**			
AUs	Ch. Blémir	8	→	AUb14	4	4	0
AUs	Ch. Jacquemin	1,9	→	AUb15	1,4	0	0,5
AUs	Ch. Gallias	0,9	→	AUb17	0,9	0	0
AUs	Ch. Impérial	4	→	AUa18	1,7	1,6	0,7
AUc	Sentier Lataniers	1,6	→	AUa8	1,6	0	0
AUc	Allée des Palmistes	1,6	→	AUb10	1,6	0	0
AUc	Ch. des Jonquilles	1,6	→	AUa9	1,6	0	0
AUc	Impasse Barnaval	2	→	AUb11	2	0	0
AUc	Ch. Morange	1,2	→	AUb16	1,7	Zone AU 2006 de 1,2 ha + 0,5 ha classés en U 2006 et non bâtis	
AUs	Terrain Volsan	0,6	→	Ua	0	0	0,6
TOTAL VR		**23,4**	→	**TOTAL VR**	**16,5**	**5,6**	**1,8**
Bourgs ruraux (TRH)				**Bourgs ruraux (TRH)**			
AUc	Allée des Cocos	0,5	→	Ub	0	0	0,5
AUc	Impasse Lee-Fong-Chi	0,8	→	AUb13	0,8	0	0
AUc	Près du Lot. Baies Roses	0,8	→	AUb12	0,8	0	0
AUc	Ch. Baptiste	4	→	AUb19	4	0	0
TOTAL TRH		**6,1**	→	**TOTAL TRH**	**5,6**	**0**	**0,5**
TOTAL GLOBAL		**59,9**	→	**TOTAL GLOBAL**	**39,6**	**6,2**	**14,6**

Dans ce premier tableau, il apparait que sur les 59,9 ha de zones AU créées par le PLU de 2006 et non encore bâties :
- 5,6 ha d'anciennes zones AUs sur Ste-Anne, ont été remis en zone agricole dans le cadre du redéploiement (cf. partie I),
- 0,5 ha de zone AUzi sur Bras-Fusil, non bâtis et plantés en canne à sucre ont été remis en zone agricole,
- 14,6 ha ont été classés en zones urbaines (U), car ils ne revêtent pas les caractéristiques des zones AU, selon le code de l'urbanisme,
- 39,1 ha ont été maintenus en zones à urbaniser (AU)

Nb : Le total global en zones AU 2019 est de 39,6 ha car la zone AUb16 de chemin Morange a été étendue de 0,5 ha, correspondant à un espace classé U en 2006 mais non bâti, lequel a été raccroché à l'ancienne zone AU de 1,2 ha pour constituer une nouvelle zone AU de 1,7 ha et faciliter l'émergence d'un projet d'ensemble sur cette surface plus importante.

RAPPEL DES EXTENSIONS URBAINES DU PLU 2019				TRAITEMENT DES EXTENSIONS URBAINES DU PLU 2019			
	Localisation	Surface (ha)		Zone	Surface en AU (ha)	Surface en A - redéploiement (ha)	Surface en U (ha)
Pôle principal de St-Benoît				Pôle principal de St-Benoît			
	Beaulieu, ch. Manès	0,6	→	Ub	0	0	0,6
	Le Conardel, habitat	9	→	AUa5	9	0	0
	Bras-Canot, Prévoisy	0,4	→	AUb7	0,6	Extension urbaine de 0,4 ha + 0,2 ha issus du redéploiement de la zone U de Beauvallon	
	PAVR Beauvallon	5,7	→	AUp1	5,7	0	0
	Beaulieu, zone commerciale	5,3	→	AUe3	5,3	0	0
	Le Conardel, économie	15,3	→	2AUp4	15,3	0	0
	TOTAL PP	36,3	→	TOTAL PP	35,9	0	0,6
Ville-relais de Ste-Anne				Ville-relais de Ste-Anne			
	Saint-François	1	→	Ub	0	0	1
	Chemin Morange	0,2	→	Ub	0	0	0,2
	Petit St-Pierre	0,8	→	Ue	0	0	0,8
	Chemin Sévère	0,3	→	Ue	0	0	0,3
	TOTAL VR	2,3	→	TOTAL VR	0	0	2,3
Bourgs ruraux (TRH)			→	Bourgs ruraux (TRH)			
	Bourgs ruraux	8	→	Ub	0	0	8
TOTAL GLOBAL		46,6		TOTAL GLOBAL	35,9	0	10,9
				TOTAL ZONES AU PLU 2019	75,5		

Ce second tableau présente les 46,6 ha d'extensions urbaines créées par le PLU 2019. Nous pouvons constater que sur ces 46,6 ha :
- 35,7 ha ont été classés en zones à urbaniser (AU),
- 10,9 ha ont été classés en zones urbaines (U), car ils ne revêtent pas les caractéristiques des zones AU, selon le code de l'urbanisme.

Nb : Le total global en zones AU 2019 est de 35,9 ha car la zone AUb7 fait 0,6 ha (0,4 ha d'extension urbaine + 0,2 ha obtenus grâce au redéploiement des 5 ha de zone U de Beauvallon).

Ainsi, nous avons donc bien :

- **un total de zones AU dans le PLU de 2019, s'élevant à 75,5 ha,**
- **ainsi qu'un total d'extensions urbaines nouvelles s'élevant à 46,6 ha.**

En ce qui concerne les zones AU du PLU 2019, les 75,5 ha se répartissent de la manière suivante :

- 44,1 ha à vocation d'habitat, d'équipements, de commerces et services,
- 31,4 ha à vocation d'activités économiques de production.

En matière d'habitat, commerces et services, les densités appliquées, à l'échelle de chaque centralité, sur les zones AU du PLU 2019 sont les suivantes :

Centralité SAR 2011	Zones AU du PLU 2019 à vocation d'habitat, commerces, services	Capacité d'accueil en logements et équivalents logts dans le PLU de 2019	Densités appliquées
Pôle principal de St-Benoît	Surface habitat : 8,7 ha Surface commerces, services, équipements seuls : 5,5 ha Total : 14,2 ha	Logements : 620 Equivalents logements : 950 Total : 1550 logements et équivalents	Densité SAR : 50 logts/ha Densité globale PLU : 109 logts/ha
Ville-relais de Ste-Anne	Surface : 24,3 ha	Logements : 500 Equivalents logements : 200 Total : 700 logements et équivalents	Densité SAR : Densité globale PLU : 29 logts/ha
Bourgs ruraux (TRH)	Surface : 5,6 ha	Logements : 100 Total : 100 logements et équivalents	Densité SAR : Densité globale PLU : 18 logts/ha
TOTAL	**44,1 ha**	**1220 logements**	

Les densités minimales fixées par le SAR à l'échelle de chaque centralité sont respectées sur les zones AU du PLU 2019, ce qui est compatible au SAR.

Par ailleurs, les zones à urbaniser ayant vocation à accueillir du logement accueillent un total de 1200 logements environ sur les 2500 logements nouveaux que la commune envisage de produire d'ici 2030, soit un peu plus de 52%.

800 logements prévus dans les zones à urbaniser existantes, issues du PLU de 2006
+ 420 logements prévus dans les zones à urbaniser créées par le PLU de 2019
= 1220 logements.

Les zones AU issues du précédent PLU absorbent 66,7% de ces 1200 logements, ce qui démontre la forte volonté de la commune d'urbaniser ces secteurs déjà existants et non d'ouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs, dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et de lutte contre le mitage. Ainsi, la consommation d'espaces de la commune de Saint-Benoît est, comme cela a été expliqué dans la première partie de ce dossier d'explication des choix, calibrée afin de répondre aux besoins du territoire.

Les 1300 autres logements sont réalisables dans les zones urbaines existantes (pour 1190 d'entre eux, soit 91,5%) **et dans les extensions urbaines mineures créées par le PLU de 2019, directement classées en zone urbaine en raison de leurs caractéristiques répondant aux critères du code de l'urbanisme** (pour d'entre eux, soit 6,9%). Ici également, le PLU de Saint-Benoît se démarque par sa consommation d'espaces agricoles et naturels minime, les extensions urbaines nouvelles ayant été créées pour

accueillir uniquement (que ce soit en zone U ou AU) le nombre de logements qu'il n'est pas possible de produire dans les secteurs urbanisés (U ou AU) existants du PLU de 2006, soit 500 des 2500 logements souhaités d'ici 2030.

En effet :

420 logements dans les zones AU créées par le PLU de 2019
+ 90 logements dans les extensions urbaines mineures classées directement en zone U
= 510 logements, ce qui correspond aux chiffres avancés dans la partie I du dossier de justification des choix.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

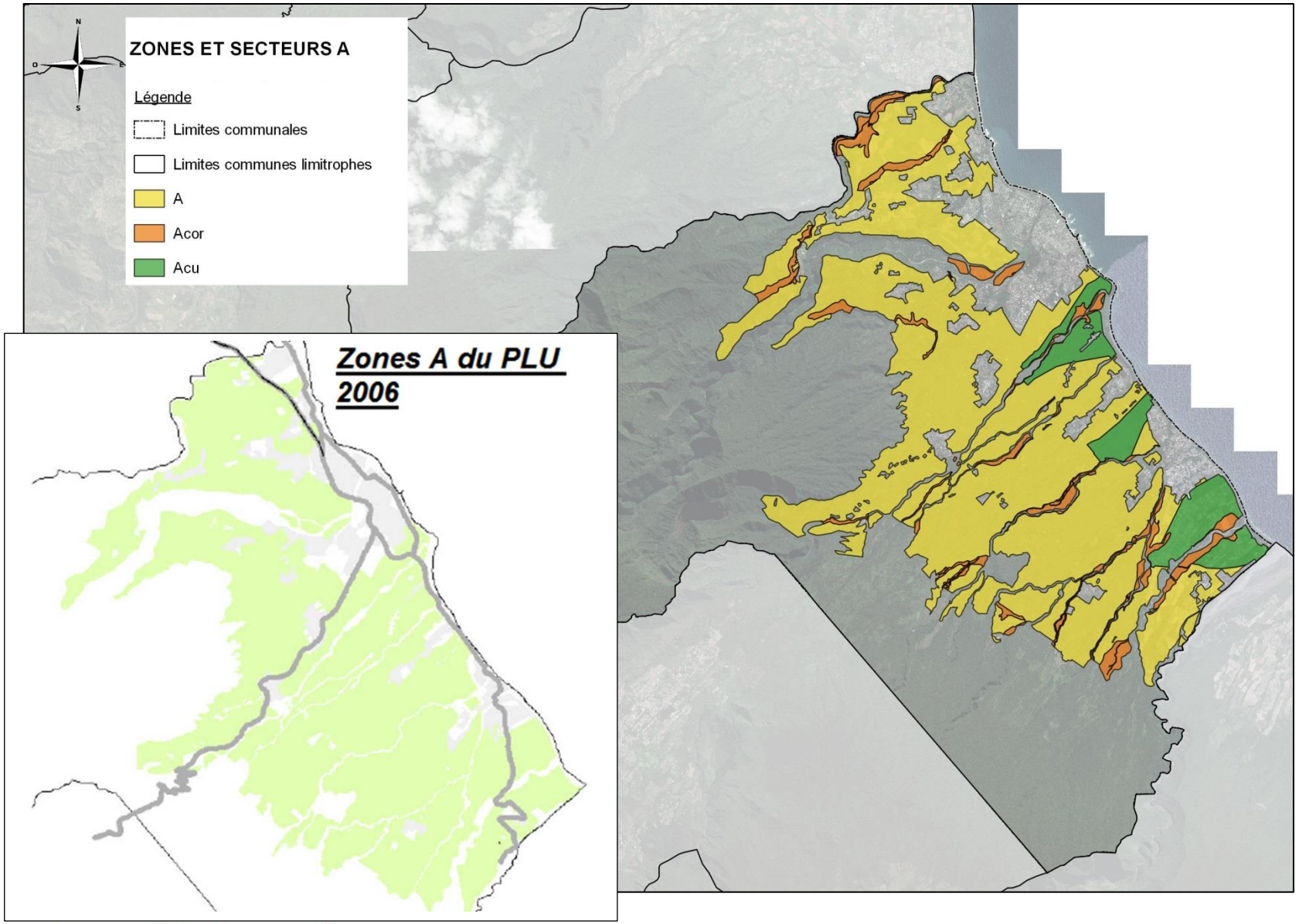
Le choix de la délimitation des zones AU et les règles qui s'y appliquent répondent directement aux orientations suivantes du PADD :

- Orientation n°5.1 pour les espaces agricoles : les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ➔ *une faible consommation d'espaces agricoles et naturels, et une modération de la consommation d'espaces en prévoyant l'urbanisation des zones à urbaniser existantes depuis 2006 et non bâties.*

V. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES (A)

Conformément à l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricole (A) sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le PLU de Saint-Benoît compte **3 zones agricoles** repérées aux documents graphiques par le sigle « A ».

Zones	Descriptif des zones agricoles du PLU de Saint-Benoît	Superficie (ha)
A	La zone A couvre l'ensemble des espaces agricoles de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.	5080,44
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.	553,42
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.	463,52
Total A		**6097,38**


ZONES ET SECTEURS A
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
A
Acor
Acu
Zones A du PLU
2006

1) Les zonages agricoles

Pour rappel, au sein du Plan Local d'Urbanisme de 2006, les zonages agricoles avaient une superficie totale de 6096,4 hectares.

Il distinguait 4 zones agricoles :

- A, correspondant aux espaces agricoles situés majoritairement dans les Hauts de la commune,
- Apf (agricole protection forte), correspondant aux espaces agricoles principalement situés dans les Bas,
- Apf1, correspondant aux coupures d'urbanisation situées en zone agricole,
- Apfma, correspondant aux espaces de carrières situées en zone agricole (uniquement sur le secteur de la rivière de l'Est).

Le projet de PLU de la commune de Saint-Benoît en 2019, prévoit la protection des espaces agricoles par la création d'une **zone A** regroupant les anciens zonages A, Apf et Apfma. Les coupures d'urbanisation situées en zone agricole sont préservées par le biais d'un **zonage Acu,** dont les règles sont identiques à celles de l'ancienne zone Apf1. Un **nouveau zonage, Acor**, fait son apparition, à la suite des lois Grenelle notamment, qui vise à protéger les corridors écologiques et espaces de continuités écologiques existants et repérés au sein de l'évaluation environnementale du PLU. La zone de carrières Apfma est supprimée, mais les carrières figurant au Schéma Départemental des carrières de 2010 sont intégrées au PLU par le biais de trames (cf. partie VIII, justification de l'insertion de dispositions particulières).

L'ensemble de ces zonages A du PLU 2019 couvre une superficie totale de 6097,38 hectares, soit une augmentation d'environ 1 ha en comparaison avec le PLU de 2006.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les axes de développement de l'agriculture et des zones agricoles mises en œuvre dans le cadre du PLU de 2019 repose sur les axes suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

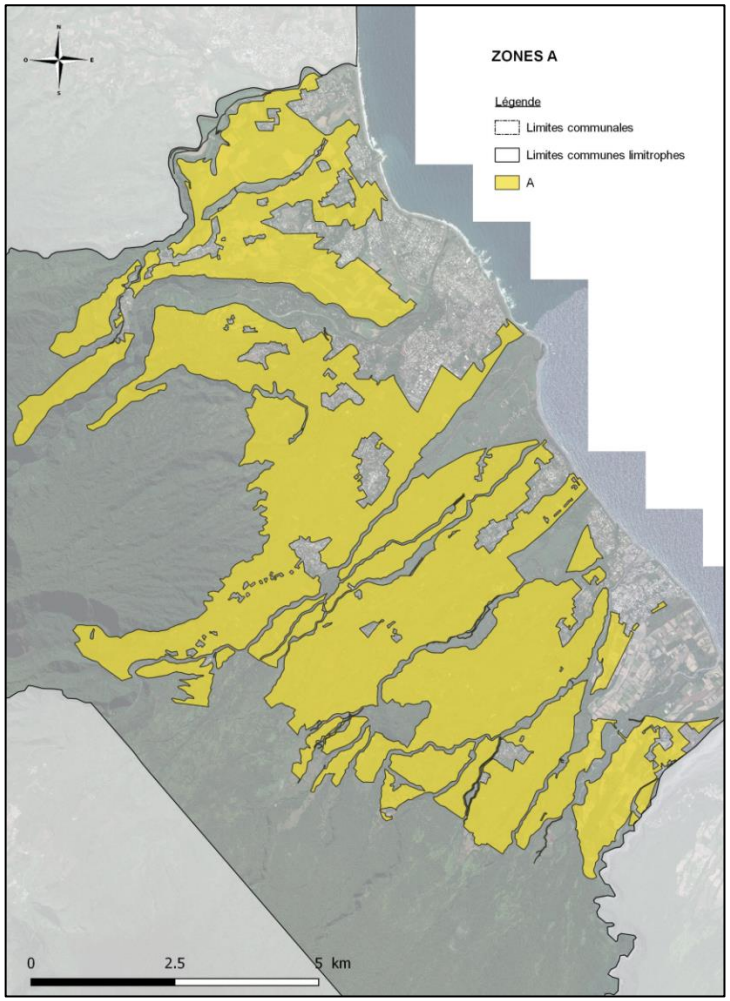
- Zone A en général : Orientations n°5.1 et 5.2 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et orientation sur les espaces agricoles ➔ *Lutte contre le mitage, autorisation des activités agricoles et les constructions nécessaires à celles-ci, permettre aux agriculteurs d'avoir un complément de revenu en autorisant sous certaines conditions l'agrotourisme, développement d'espaces de carrières et d'activités liées dans la majorité des secteurs repérés au SDC, encadré pour en maîtriser l'impact sur l'environnement.*

- Zone Acu : Orientation n°1.5, les paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique ➔ *Le PLU valorise les grands panoramas. Du fait de leur valeur environnementale, le PLU les protège dans son règlement en tant que coupures d'urbanisation.*

- Zone Acor : Orientation n°5.3, les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique ➔ *Corridors écologiques préservés par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs et le reste du territoire, notamment le littoral.*

1.1-La zone A

La zone A couvre l'ensemble des espaces agricoles de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



Vocation de la zone : Espaces agricoles à protéger et valoriser.

Les règles marquantes de la zone A sont les suivantes :

Sont interdites (article A-2) : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites définies à l'article A3 ;

Sont autorisées sous conditions (article A-3) :

1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Le logement de l'exploitant agricole, dès lors que la présence de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à l'exploitation.

3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont autorisées sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m². Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.

5° Les constructions repérées au document graphique par les n°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220 et dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6° En zone A, dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrer à terme leur vocation agricole.

Dans ces espaces, sont également autorisées les plateformes de tri de déchets verts.

Règle de hauteur maximale autorisée des constructions :

- constructions à usage agricole : 12 mètres à l'égout du toit,
- autres constructions : 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage,
- ouvrages de type antennes, pylônes : hauteurs supérieures admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.

Règles d'implantation marquantes :

- Les annexes et extensions mentionnées à l'article A-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.

- Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.

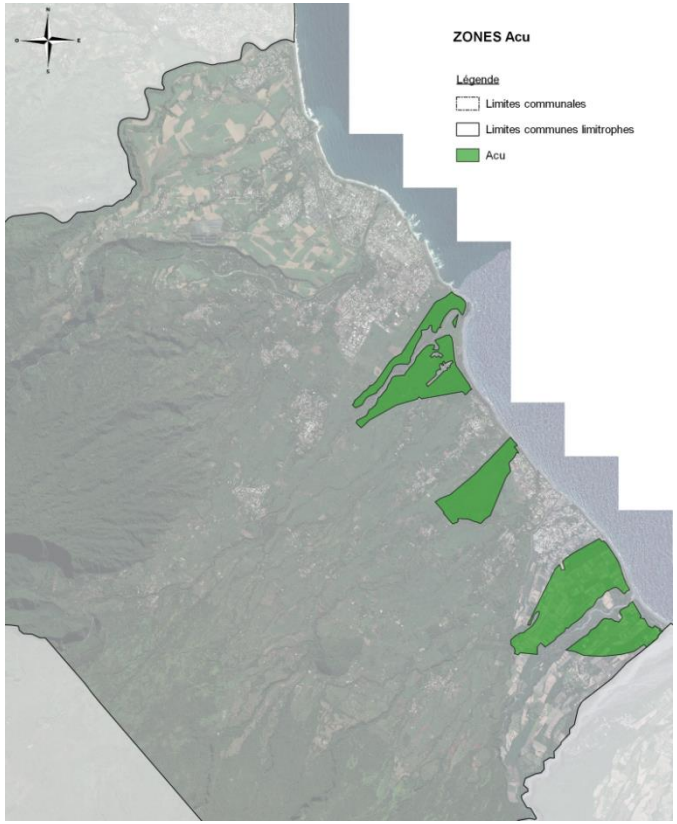
Cohérence avec le PADD : Orientation 5.2 sur les espaces agricoles →

- Les constructions liées aux activités d'élevage sont autorisées par le PLU sous réserve (…) de ne pas se situer à proximité des bourgs,

- Lutte contre le mitage

1.2-La zone Acu

La zone Acu correspond aux coupures d'urbanisation situées en zone agricole, présentes sur le territoire de la commune. Il en existe 4, situées majoritairement du côté de Sainte-Anne, correspondant aux coupures d'urbanisation repérées dans le SAR de 2011 :
- entre la ravine Sèche et la zone urbaine de Saint-François ➔ chemin Sévère
- entre le chemin Sainte-Marguerite et la rivière Sainte-Anne ➔ Sainte-Marguerite
- entre la zone urbaine de Petit Saint-Pierre et la ravine des Orangers ➔ Petit Saint-Pierre
- entre la ravine des Orangers et le chemin Robespierre ➔ Orangers



Vocation de la zone : D'après le SAR (IV.1.1 p 74), les coupures d'urbanisation remplissent diverses fonctions : poser la limite des fronts urbains et structurer le littoral en y maintenant des espaces « aérés », préserver des espaces nécessaires aux activités agricoles, aux équilibres écologiques et à la constitution de la trame verte, permettre l'implantation de loisirs touristiques et sportifs, contribuer à l'exploitation des énergies renouvelables…

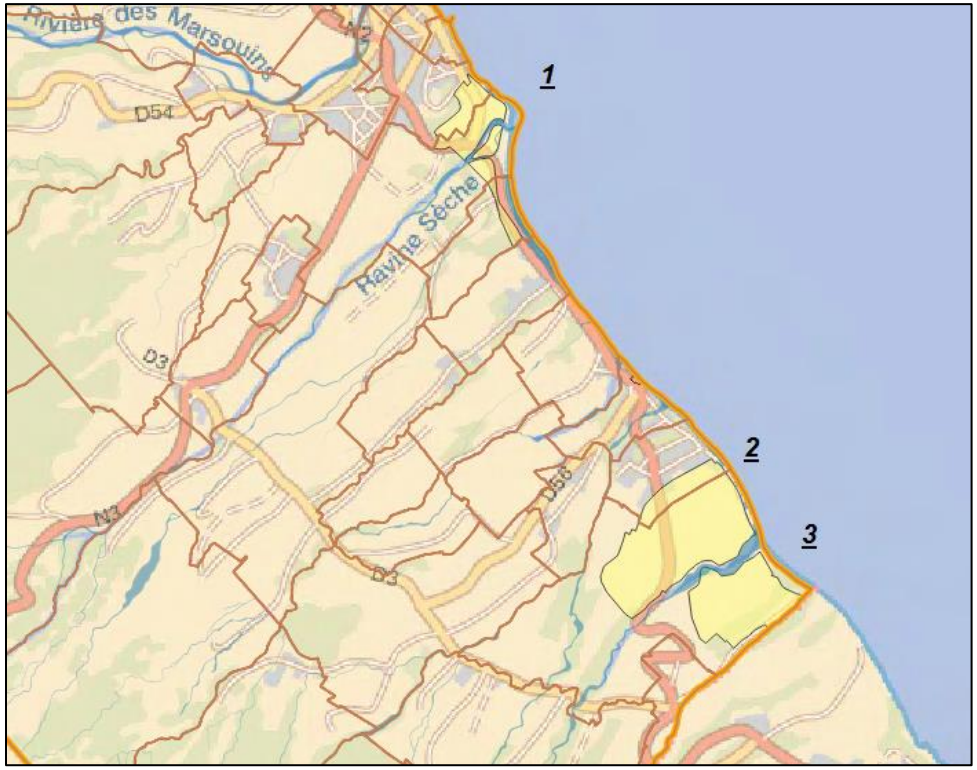
Les règles marquantes de la zone Acu sont les suivantes :

Sont interdites : toute construction nouvelle.

Sont autorisées sous conditions :
- l'extension limitée des constructions agricoles, si elle est nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation,
- le changement de destination des constructions dont la liste figure en annexe du règlement du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage, en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.

La nette augmentation des coupures d'urbanisation entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019 :

Il convient de préciser que le PLU de 2006 comptait 364,1 ha de zone Apf1 correspondant aux coupures d'urbanisation protégées.



Etaient protégés en ce sens 3 espaces :

- la coupure d'urbanisation de chemin Sévère, (66,2 ha)

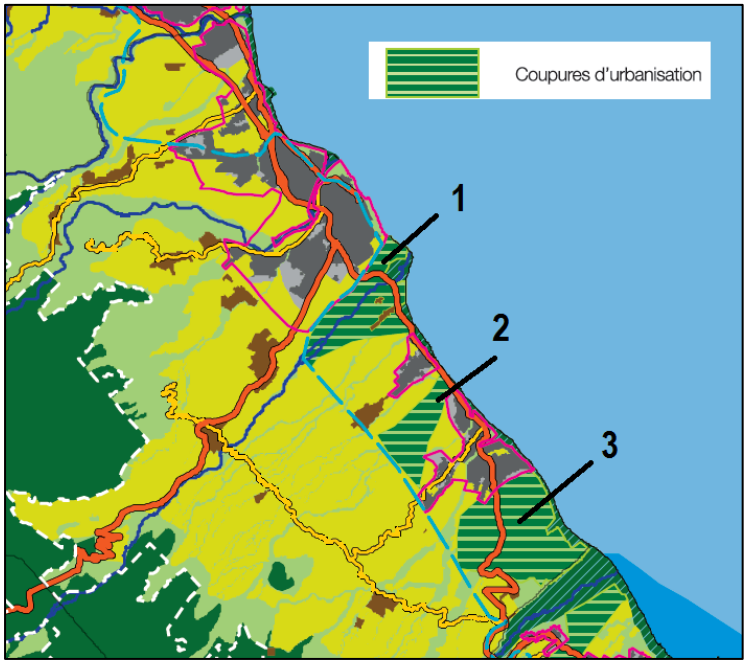
- la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre, (199,9 ha)

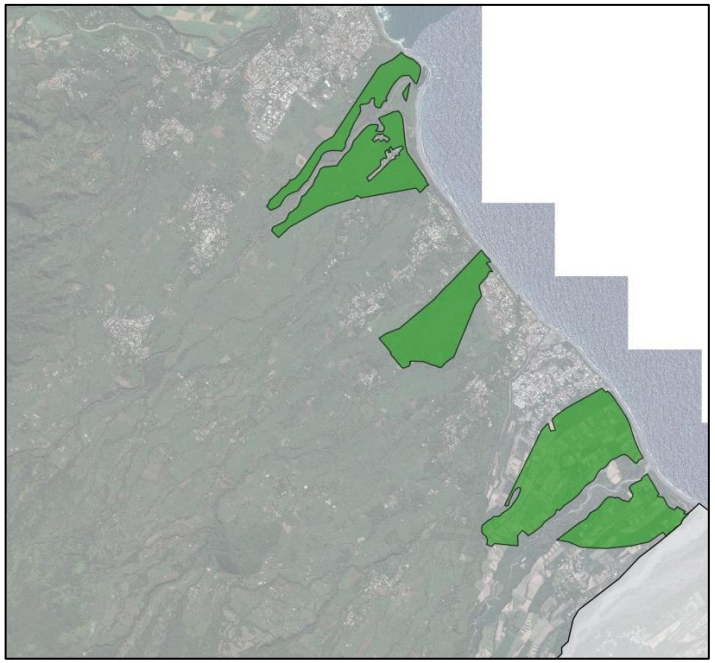
- la coupure d'urbanisation des Orangers, (98 ha)

Le zonage du PLU de 2006 a été approuvé avant l'apparition du SAR de 2011 qui a identifié sur la commune de Saint-Benoît 3 coupures d'urbanisation d'importance régionale faisant partie intégrante du projet d'aménagement de l'île, dont les superficies et les délimitations, même si elles ne sont pas quantifiées dans le SAR (puisque sa cartographie n'est pas un zonage) sont différentes des coupures d'urbanisation du PLU de 2006.

Ainsi, dans le respect du principe de compatibilité avec le SAR de 2011, le PLU de 2019 a pris pour point de départ les coupures d'urbanisation identifiées dans le SAR, qu'elle a intégré en les délimitant à la parcelle, comme est tenu de le faire le PLU. C'est pour cette raison que les coupures d'urbanisation du PLU de 2019 (zones Acu) sont différentes de celles de l'ancien PLU (zones Apf1).

La délimitation des coupures d'urbanisation au sein du PLU de 2019 :





Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 identifie 3 coupures d'urbanisation dans sa cartographie, qui n'est pas un zonage à la parcelle et doit être considérée dans un rapport de compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux.

1- La coupure d'urbanisation de chemin Sévère,
2- La coupure d'urbanisation de
3- La coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre / les Orangers

Nous le voyons sur la carte reprenant le zonage du PLU 2019, les coupures d'urbanisation du SAR ont été reprises dans le respect du principe de compatibilité.

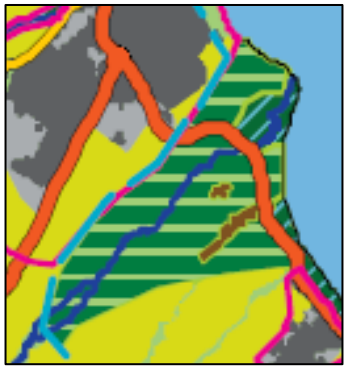
Le code de l'urbanisme rappelle que les documents d'urbanismes locaux, tout particulièrement le PLU, délimitent les pourtours des coupures d'urbanisation lorsqu'ils les intègrent dans leurs documents graphiques.

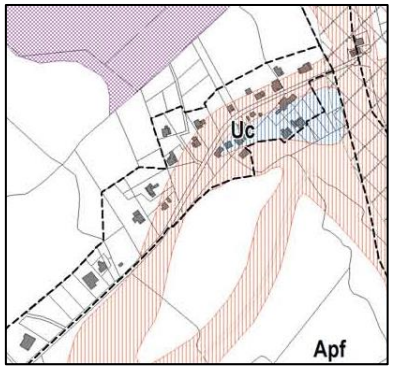
Le PLU de 2019 a ainsi repris les coupures d'urbanisation identifiées dans le SAR de 2011, tout en effectuant quelques re-délimitations. Ainsi par exemple, certains espaces écologiquement importants, le long des ravines notamment, sont classés en zonage Acor (corridor écologique) et non pas Acu, même s'ils se trouvent dans la coupure d'urbanisation. Il s'agit pour le PLU de prendre en considération la particularité de ces espaces du point de vue écologique. En termes de protection, les règles de la zone Acu et de la zone Acor se rejoignent, puisqu'il s'agit d'interdire les nouvelles constructions.

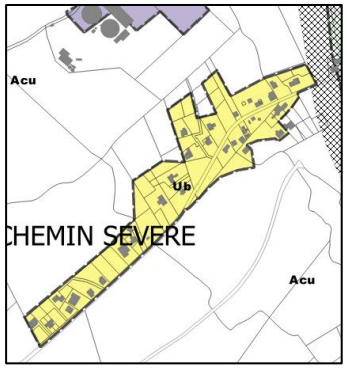
Le PLU de 2019 a aussi re-délimité les pourtours de 2 coupures d'urbanisation, dans le respect des prescriptions du SAR :

- 2 re-délimitations de la coupure d'urbanisation de chemin Sévère :
  - pour une extension urbaine mineure du bourg rural de chemin Sévère (TRH),
  - en extension de la STEP pour la réalisation du projet du SYDNE,
- une re-délimitation de la coupure d'urbanisation de Sainte-Marguerite, en se limitant à la frontière réelle qu'est la rivière Sainte-Anne,
- une re-délimitation de la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre en extension urbaine de la ville-relais de Ste-Anne, pour réaliser une zone Ue.

1/ Les re-délimitations de la coupure d'urbanisation de chemin Sévère



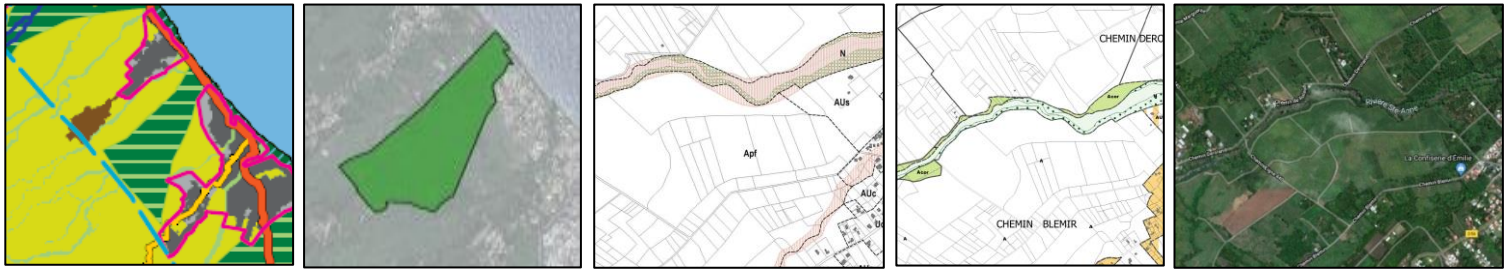




La coupure de chemin Sévère était cartographiée dans le PLU de 2006, mais son périmètre ne couvrait pas l'espace autour du bourg rural de chemin Sévère, qui était classé en zone agricole protection forte (Apf). Le PLU de 2019 identifie la coupure d'urbanisation de chemin Sévère telle qu'elle apparait dans le SAR de 2011. De ce fait, le bourg de chemin Sévère se trouve à l'intérieur de cette coupure d'urbanisation. La coupure d'urbanisation de chemin Sévère fait une superficie de 171 ha. Les terrains classés en zone Ub font une superficie de 0,34 ha. Le redécoupage de la coupure d'urbanisation à cet endroit est compatible au SAR, puisqu'il s'agit d'une extension urbaine mineure en continuité immédiate du bourg rural existant et dans la mesure où la coupure d'urbanisation de chemin Sévère n'est réduite de ce fait, que de **0,2%**, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74).

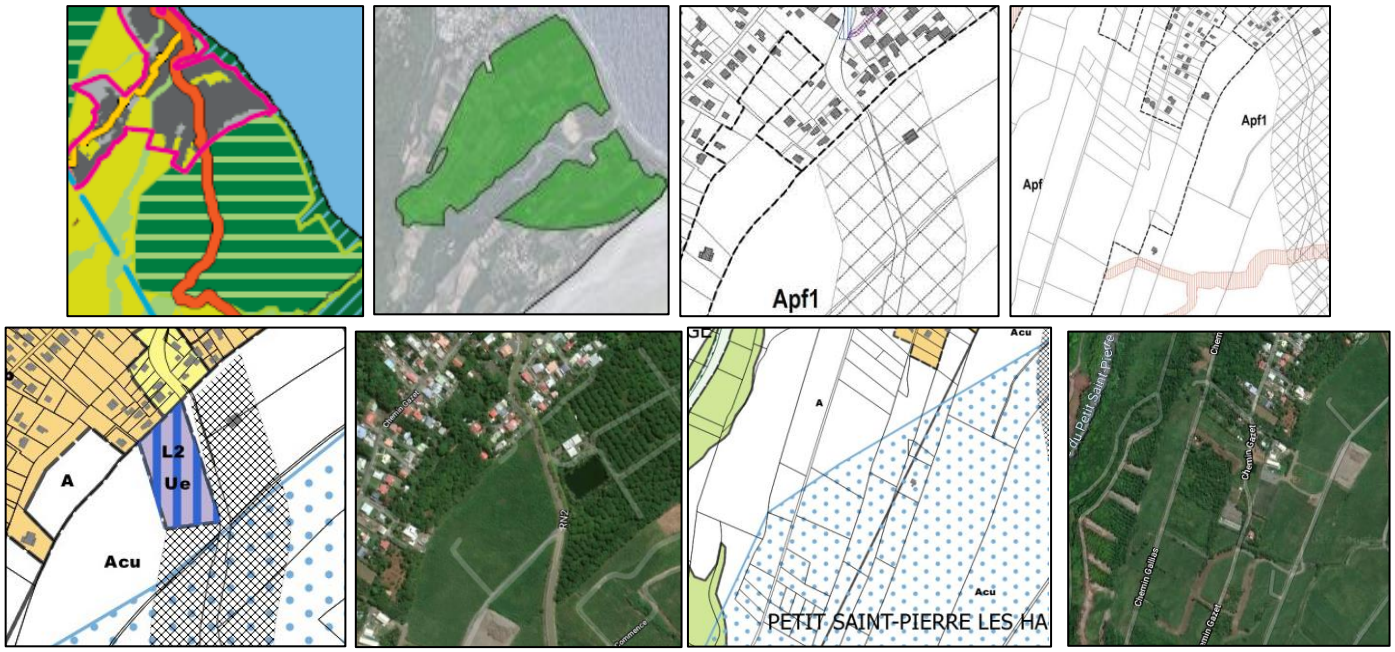
La coupure de chemin Sévère était cartographiée dans le PLU de 2006, mais son périmètre ne couvrait pas l'espace autour de la STEP, qui était classé en zone agricole protection forte (Apf). Le PLU de 2019 identifie la coupure d'urbanisation de chemin Sévère telle qu'elle apparait dans le SAR de 2011. De ce fait, la STEP (considérée comme un TRH dans le SAR) se trouve à l'intérieur de cette coupure d'urbanisation. La coupure d'urbanisation de chemin Sévère fait une superficie de 171 ha. L'extension de la STEP fait une superficie de 0,3 ha. Le redécoupage de la coupure d'urbanisation à cet endroit est compatible au SAR, puisqu'il s'agit d'une extension urbaine mineure en continuité immédiate de la STEP et dans la mesure où la coupure d'urbanisation de chemin Sévère n'est réduite de ce fait, que de **0,2%**, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74). En cumulant les 2 extensions, la coupure d'urbanisation n'est réduite que de 0,37%, ce qui reste compatible au SAR.

2/ La re-délimitation de la coupure d'urbanisation de Sainte-Marguerite



La coupure de Sainte-Marguerite n'existait pas dans le PLU de 2006. Ces espaces étaient classés en zone agricole protection forte (Apf). Le PLU de 2019 identifie cette coupure d'urbanisation telle qu'elle apparait dans le SAR de 2011 en s'arrêtant à la frontière naturelle qu'est la rivière Sainte-Anne. Cette délimitation est compatible au SAR. Elle ne représente pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74). La coupure d'urbanisation fait ainsi 100,5 ha, soit environ 9 ha de moins que dans la représentation du SAR, ce qui ne représente que 8% de différence.

2/ La re-délimitation de la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre



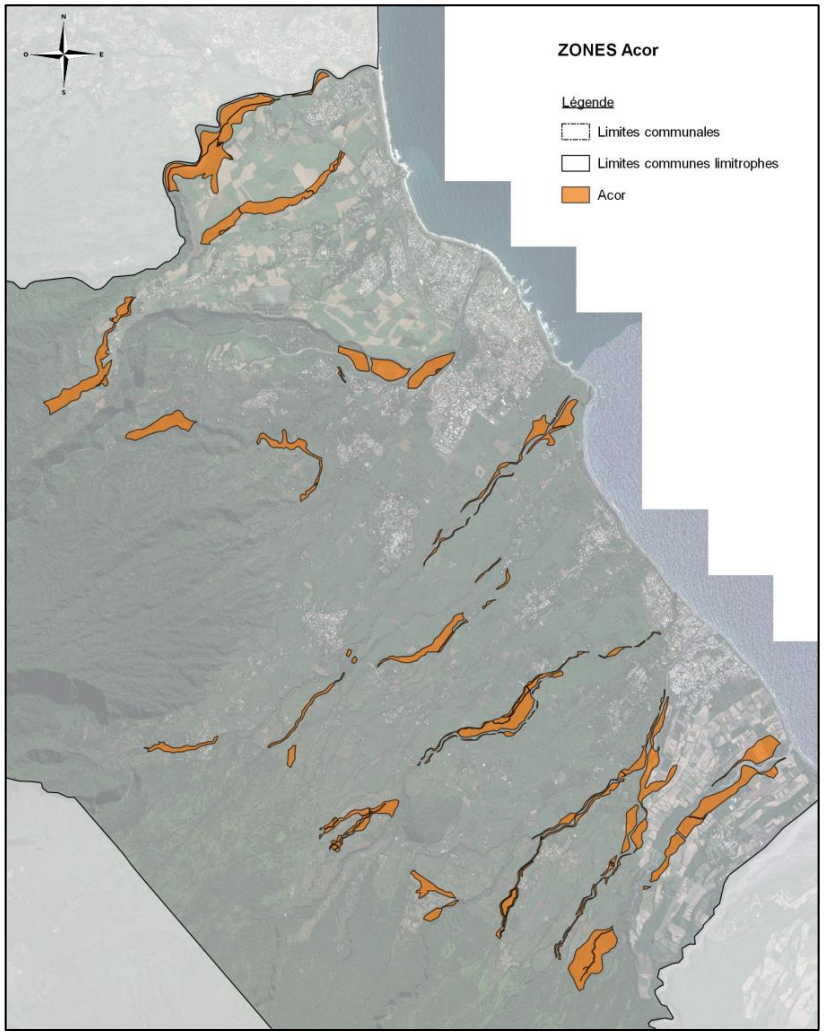
La coupure de Petit Saint-Pierre était cartographiée dans le PLU de 2006. Le PLU de 2019 identifie cette coupure d'urbanisation telle qu'elle apparait dans le SAR de 2011, en délimitant ses pourtours. La coupure d'urbanisation fait une superficie d'environ 200 ha. Les terrains classés en zone Ue font une superficie de 0,86 ha. Ils sont situés à proximité immédiate de la zone urbaine de Petit Saint-Pierre et vise à la création d'une station-service, justifiée par le statut de ville-relais de Sainte-Anne. Les autres terrains conservés en zone A font une superficie de 6 ha, soit un total de 6,9 ha. Le choix de ne pas les classés en zonage Acor s'explique par la présence de constructions. Les redécoupages de la coupure d'urbanisation à ces endroits sont compatibles au SAR, puisque la coupure d'urbanisation n'est réduite de ce fait, que de **3,4%**, ce qui ne constitue pas une diminution de la coupure, mais bel et bien une délimitation de ses contours, conformément au code de l'Urbanisme et au SAR (Vol. IV.1.1 page 74).

Récapitulatif

Zones Acu PLU 2019	Superficie dans le PLU de 2006 (ha)	Superficie approximative dans le SAR de 2011 (ha)	Superficie dans le PLU de 2019 (ha)	% d'évolution
Chemin Sévère	66,2	160-170 ha	171	+ 104,8 ha par rapport au PLU 2006 Compatible au SAR
Chemin Sainte-Marguerite	Non répertoriée	100-110	100,5	+ 100,5 ha par rapport au PLU 2006 Compatible au SAR
Petit Saint-Pierre	199,9	200	193	- 6,9 ha par rapport au PLU 2006 Compatible au SAR
Les Orangers	98	80-90 ha	88,9	- 9,1 ha par rapport au PLU 2006 Compatible au SAR
TOTAL	**364,1**	**540-570**	**553,4**	+ 189,3 ha par rapport au PLU 2006 Compatible au SAR

1.3-La zone Acor

La zone Acor correspond à des corridors écologiques protégés situés en zone agricole.



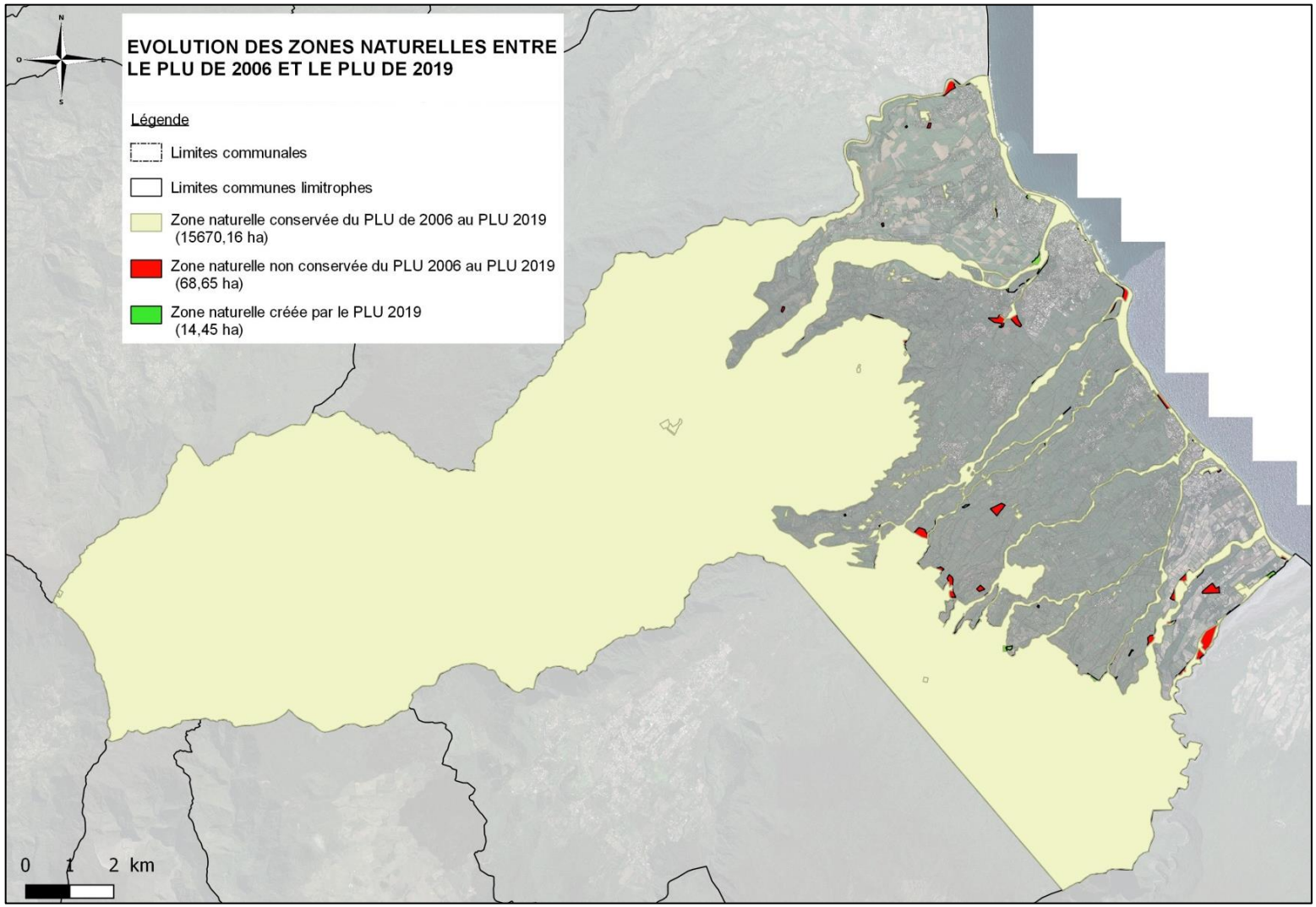
Vocation de la zone : espaces de forte valeur écologique, corridors et espaces de continuités écologiques protégés en zone agricole

Les règles marquantes de la zone Acor sont les suivantes :

Sont interdites : toute construction nouvelle.

Sont autorisées sous conditions :
- l'extension limitée des constructions agricoles, si elle est nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation,
- le changement de destination des constructions dont la liste figure en annexe du règlement du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2) L'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019



Le PLU de 2019 fait était du bilan suivant concernant l'évolution des zones A, en comparaison avec le PLU de 2006 :

Le premier constat important est de rappeler que le PLU de 2006 comptait 6096,4 ha de zones agricoles. Celui de 2019 en compte 6097,38 soit un gain d'environ 1 ha.

Si le PLU de 2019 fait état de 73,88 ha de zones agricoles non conservées (classement en U/AU ou N dans le nouveau PLU), il compense cette perte par le classement en zones A de 75,52 ha (zones U/AU ou N remises en zone A).

Il convient de présenter, d'une part, les espaces agricoles en plus dans le PLU 2019, avant de mettre en avant les espaces agricoles en moins.

2.1. Les espaces agricoles en plus

Le PLU de 2019 a reclassé en zone A 75,52 hectares dont :

- 11,29 ha de zones U/AU du PLU 2006 (redéploiement, risques naturels ou espaces cultivés),
- 64,23 ha de zones N du PLU 2006 dont certains secteurs Nto (STECAL à vocation touristique) non valorisés depuis 2006, ainsi que, en grande majorité, des espaces naturels, notamment impactés par de l'espace boisé classé. L'analyse qui a été menée par la commune de Saint-Benoît a consisté à repérer deux types de terrains cultivés, dont le classement en zone agricole apparait comme naturel et nécessaire :

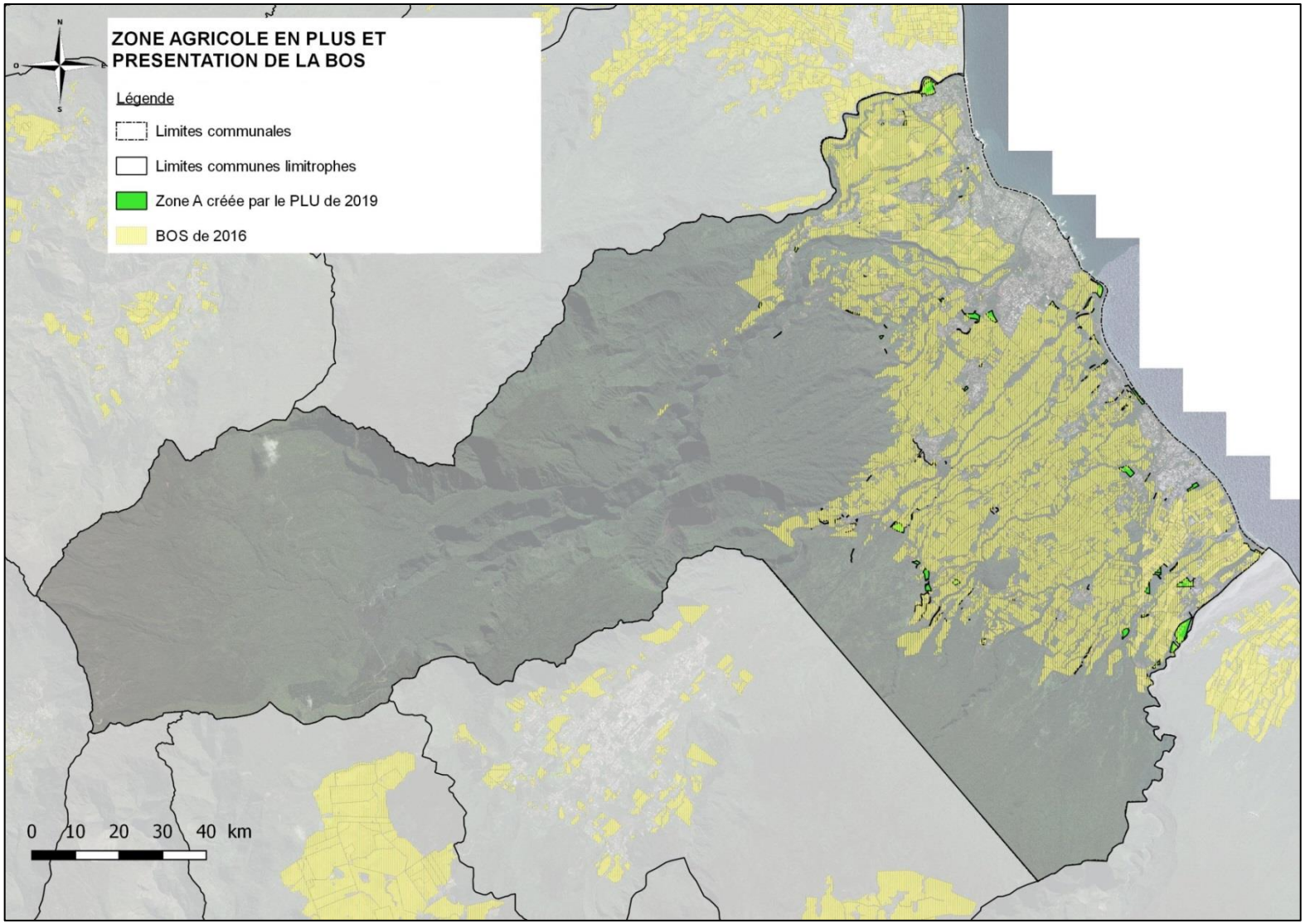
- les terrains cultivés recensés à la suite de demandes formulées par des agriculteurs ou éleveurs qui bénéficient d'autorisation d'exploiter ou exploitent déjà des terrains classés, à tort en 2006, en zone Nebc. Aujourd'hui, ces exploitants souhaitent que le classement de leurs terrains soient revus en conséquence, afin de prendre en compte l'existence de leurs exploitations et de reconnaître la richesse agricole de ces espaces, demandes que la commune de Saint-Benoît a pris en compte dans le zonage de son PLU 2019, lorsque l'analyse environnementale des secteurs concernés mettait en avant leur moindre valeur écologique.

- les terrains cultivés recensés dans la Base d'Occupation des Sols (BOS) de 2016, ainsi que dans la Charte agricole de Saint-Benoît dans le volet « reconquête des friches », mais classés, à tort également, en zone Nebc.

- Ainsi, sur les 75,52 hectares nouvellement classés par le projet de PLU de 2019 en zone A, Acu ou Acor, 30,04 hectares sont identifiés dans la BOS de 2016, soit près de 40% environ. Ces espaces, situés pour la plupart d'entre eux dans les Hauts du territoire, permettent de conforter les exploitations existantes en tenant compte de la réalité de l'activité agricole présente sur ces espaces.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

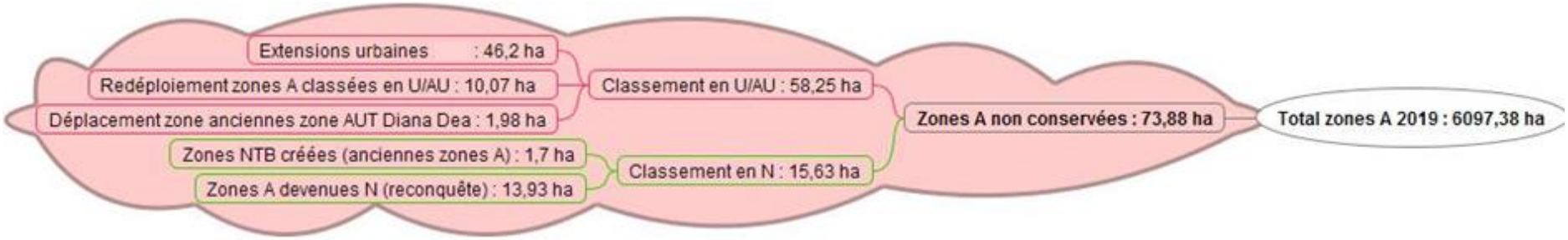
Orientation n°5.2, pour les espaces agricoles ➔ *Afin d'œuvrer au développement de l'agriculture et de l'élevage, le PLU a reclassé en zone agricole des terres en friches situées dans les Hauts, anciennement classées en zone naturelle mais ayant un historique ou un potentiel agricole. De même, des espaces classés en zone constructible mais non bâtis depuis 2006, cultivés et sur lesquels il n'existe pas de projet urbain ou touristique, ont été reclassés en zone agricole.*


ZONE AGRICOLE EN PLUS ET
PRESENTATION DE LA BOS
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Zone A créée par le PLU de 2019
BOS de 2016
0 10 20 30 40 km

2.2. Les espaces agricoles en moins

Le PLU de 2019 fait état de 73,88 ha de zones agricoles classées :

- soit en zone U/AU dans le cadre des extensions urbaines nouvelles, des redéploiements ainsi que du déplacement de l'ancienne zone AUt du Diana Dea Lodge,
- soit en zone N dans le cadre de la reconquête naturelle et de la création de certains secteurs Ntb.



Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientation 5.1, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces ➔ *Une consommation de 46,6 ha en extensions urbaines dans la zone préférentielle d'urbanisation du SAR et en continuité immédiate des territoires ruraux habités + une consommation de 5,2 ha pour la création de 5 hameaux touristiques nouveaux intégrés à l'environnement*

Orientation n°4.5 pour les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ➔ *Contrairement à l'Ouest, l'Est de l'île souffre d'un déficit en hébergements touristiques auquel Saint-Benoît veut pallier. Ainsi, le PLU permet de manière encadrée la création d'hébergements touristiques constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages, de taille et de capacité limitée.*

Orientation n°5.3 pour les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique ➔ *Le PLU reclasse en zone naturelle des espaces auparavant classés en zone agricole, à urbaniser ou urbaine, mais ayant une forte valeur écologique et les caractéristiques d'une zone naturelle ou forestière*

VI. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES (N)

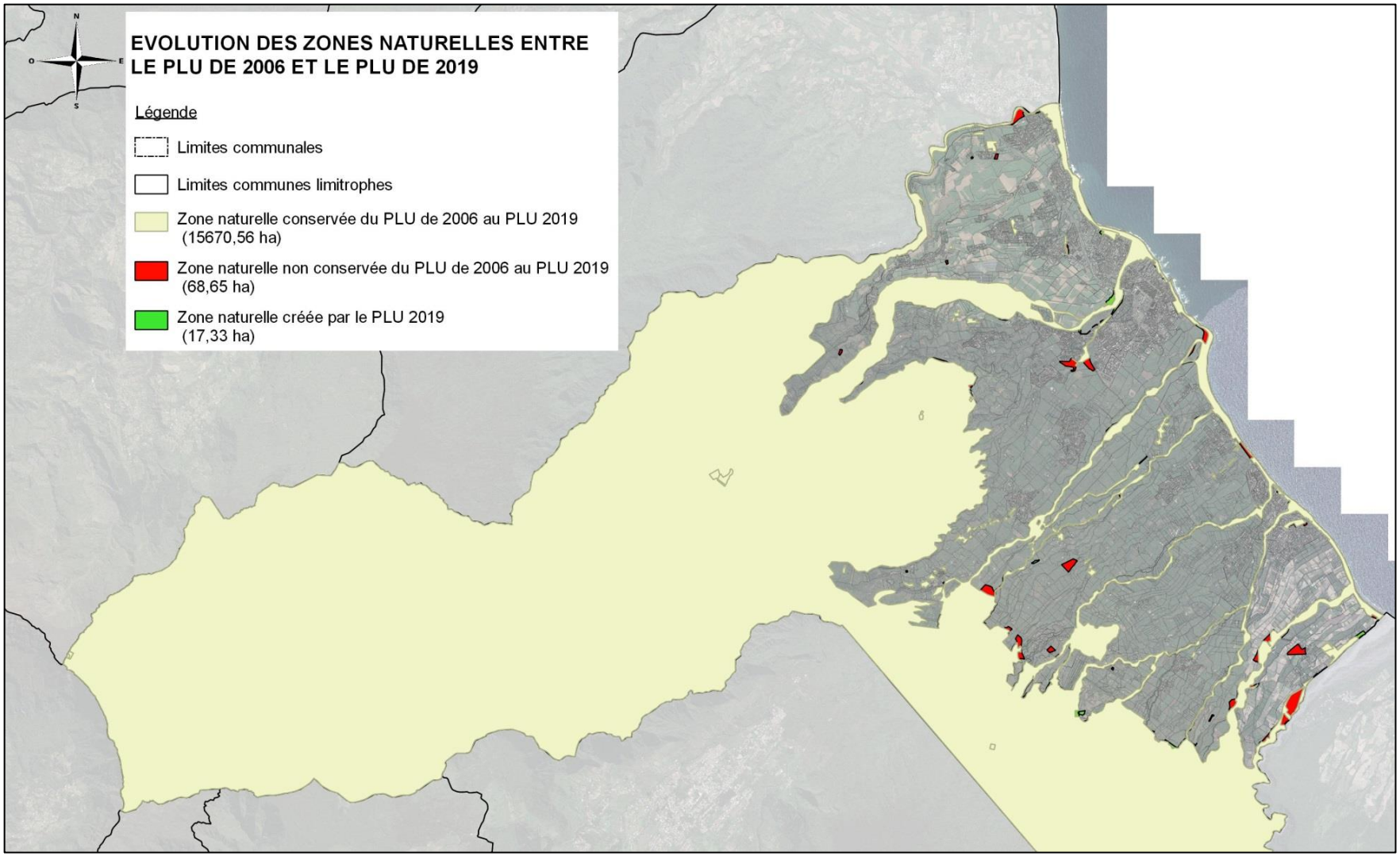
Conformément à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles (N) sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU de Saint-Benoît compte **2 zones naturelles et 3 secteurs constructibles en zone N (STECAL),** repérés aux documents graphiques du PLU par le sigle « N ».

Zones	Descriptif des zones naturelles du PLU de Saint-Benoît	Superficie (ha)
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).	15 636,94
Nci	La zone Nci correspond aux 2 cimetières de la commune : celui du centre-ville de Saint-Benoît et celui de Sainte-Anne.	5,65
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.	28,5
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.	11,6
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.	5,2
Total N		**15687,89**

1) L'évolution de la zone naturelle entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019



Afin de faire directement écho à la partie précédente relative à l'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2006 et celui de 2019, il nous parait intéressant, avant de présenter les différents zonages et secteurs de la zone N du PLU 2019, de présenter les évolutions entre la zone N de 2006 et celle de 2019.

Le PLU de 2019 fait était du bilan suivant concernant l'évolution des zones N, en comparaison avec le PLU de 2006 :

Le premier constat important est de rappeler que le PLU de 2006 comptait 15 739,4 ha de zones naturelles. Celui de 2019 en compte 15 687,89 ha soit une perte d'une cinquantaine d'ha.

Si le PLU de 2019 fait état de 68,65 ha de zones agricoles non conservées (classement en U/AU ou A dans le nouveau PLU), il compense quelque peu cette perte par le classement en zones N de 17,33 ha (zones U/AU ou A remises en zone N).

Il convient de présenter, d'une part, les espaces naturels en plus dans le PLU 2019, avant de mettre en avant les espaces agricoles en moins.

1.1. Les espaces naturels en plus

Le PLU de 2019 a reclassé en zone N 17,33 hectares dont :

- 3,4 ha de zones U/AU du PLU 2006 (espaces à forte valeur écologique et impactés par les risques naturels, extension cimetière de St-Benoit…),
- 13,93 ha de zones N du PLU 2006 correspondant à des espaces zonés agricoles dans le PLU de 2006, mais correspondant à des espaces de forte valeur naturelle (bord de ravines ou de rivières par exemple).

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

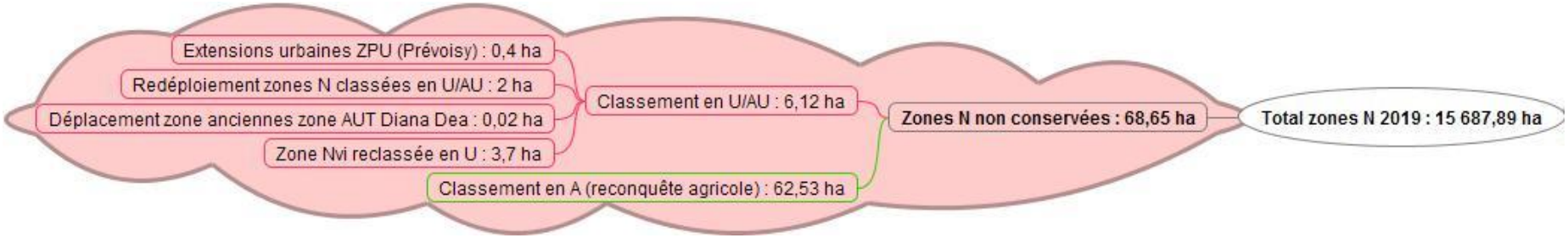
Orientation n°5.3 pour les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique ➔ *Le PLU reclasse en zone naturelle des espaces auparavant classés en zone agricole, à urbaniser ou urbaine, mais ayant une forte valeur écologique et les caractéristiques d'une zone naturelle ou forestière*

1.2. Les espaces naturels en moins

Le PLU de 2019 fait état de 68,65 ha de zones naturelles classées :

- soit en zone U/AU dans le cadre des extensions urbaines nouvelles, des redéploiements ainsi que du déplacement de l'ancienne zone AUt du Diana Dea Lodge,
- soit en zone A dans le cadre de la reconquête agricole.

La partie reconquête agricole est la plus importante : 62,53 ha. Elle coïncide en grande partie avec des retraits du statut d'espaces boisés classés, traités dans le dossier d'évaluation environnementale du PLU.



Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientation 5.1, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces ➔ *Une consommation d'espaces limitée*

Orientation n°5.2, pour les espaces agricoles ➔ *Afin d'œuvrer au développement de l'agriculture et de l'élevage, le PLU a reclassé en zone agricole des terres en friches situées dans les Hauts, anciennement classées en zone naturelle mais ayant un historique ou un potentiel agricole.*

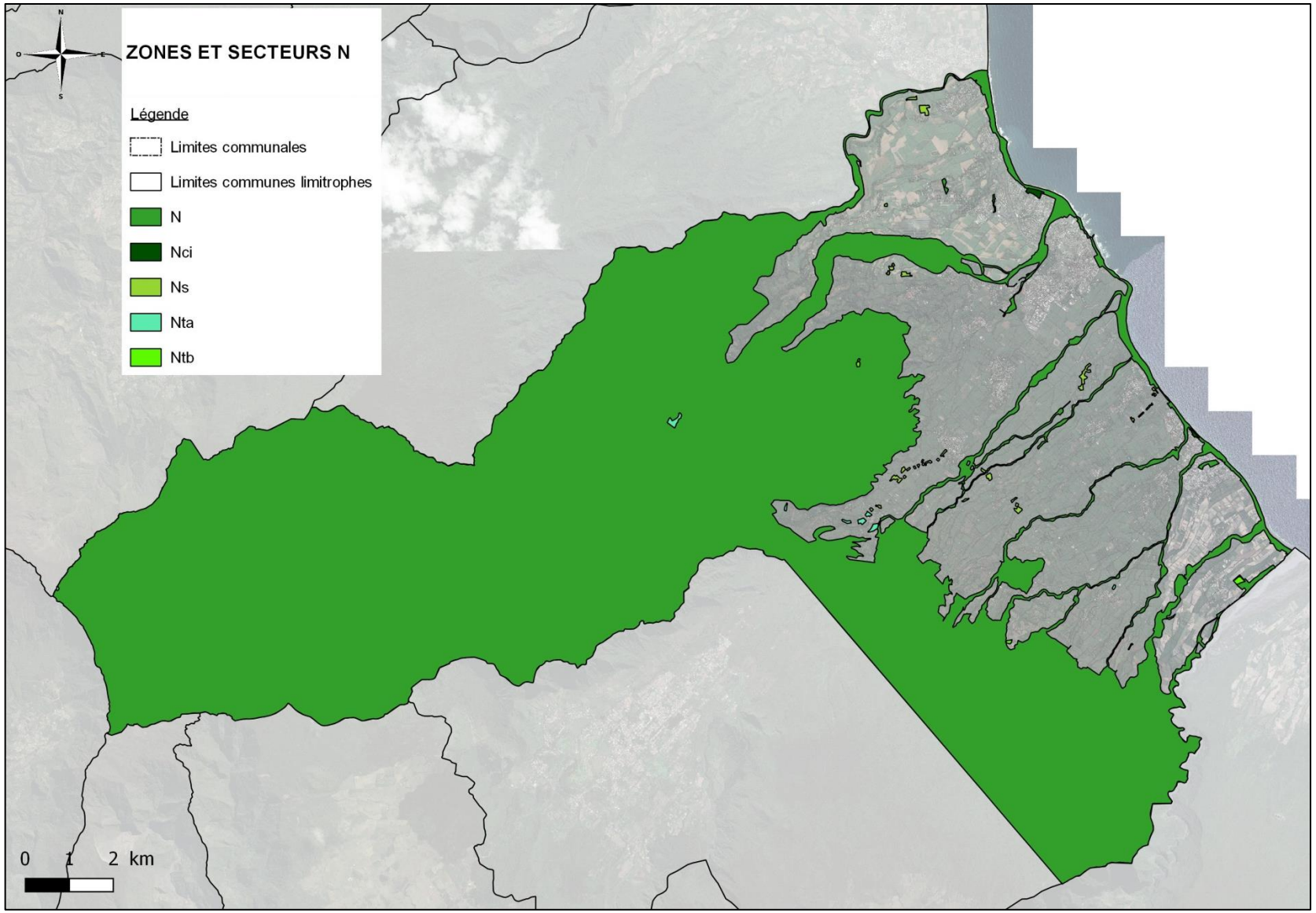
2) Les zonages naturels

Pour rappel, le PLU de 2006 distinguait 2 zones naturelles et 4 secteurs en zone naturelle :

- N, zone correspondant aux espaces naturels et forestiers de la commune, à protéger en raison de leur valeur écologique, paysagère, environnementale…
- Nci, zone correspondant aux cimetières,
- Nba, secteur correspondant aux poches d'habitat en milieu rural,
- Nto, secteur correspondant aux projets touristiques en milieu rural ou naturel,
- Nvi, correspondant au village agricole créé sur le chemin Lamandière,
- Ntc, secteur créé en 2016, correspondant au projet touristique de cabanes dans les arbres au Grand Etang.

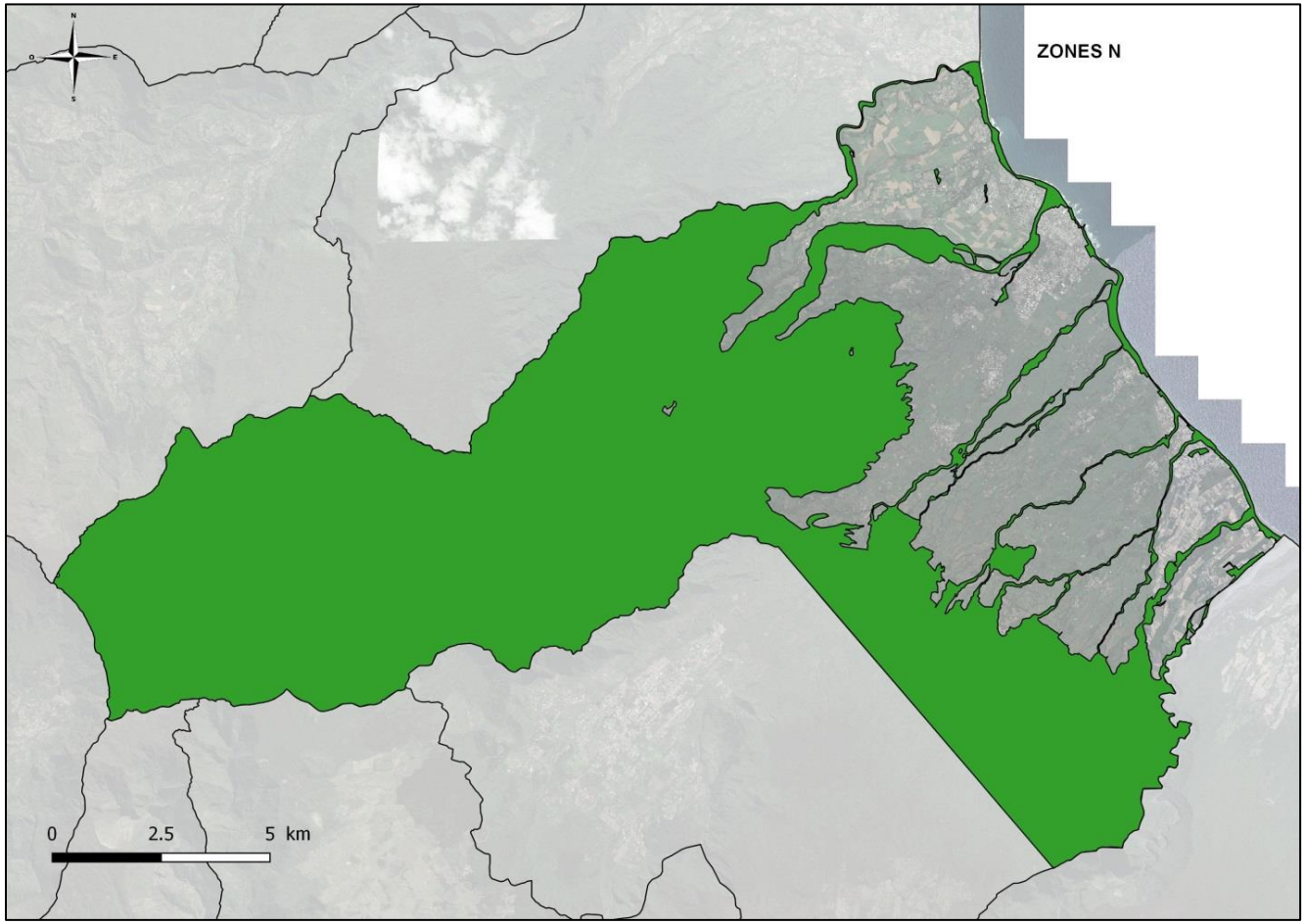
Le projet de PLU de la commune de Saint-Benoît en 2019, a effectué de nombreux changements concernant ces zonages.

- ☑ Les zonages N et Nci sont maintenus,
- ☑ Le secteur Nvi est classé en zone urbaine (Ub) dans la mesure où il s'agit d'un bourg rural, identifié comme tel dans le SAR de 2011,
- ☑ Le secteur d'habitat Nba devient secteur d'habitat Ns,
- ☑ Les secteurs touristiques Nto et Ntc sont désormais classés en secteur touristique Nta,
- ☑ Enfin, est créé un secteur touristique Ntb, correspondant aux nouveaux projets touristiques identifiés dans le PLU de 2019.


ZONES ET SECTEURS N
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
N
Nci
Ns
Nta
Ntb
0 1 2 km

2.1.La zone N

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels et forestiers, à protéger sur le territoire de la commune. Il s'agit en grande partie des réservoirs de biodiversité de la commune, par ailleurs protégés par le classement en espace boisé classé, d'espaces de continuités écologiques et de corridors écologiques.



Vocation de la zone : espace naturels et forêts à protéger et valoriser en raison de leur forte valeur écologique, environnementale et paysagère.

Les règles marquantes de la zone N sont les suivantes :

Sont interdites (article N-2) : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans les limites définies à l'article N-3.

Sont autorisées sous conditions (article N-3) :

1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à l'exploitation.

3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m².
Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.

5° Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Note : les règlements des zones N et A sont similaires car au niveau du code de l'urbanisme, il n'existe pas de distinction fondamentale entre ces deux zones.

Règle de hauteur maximale autorisée des constructions :

- constructions à usage agricole : 12 mètres à l'égout du toit,
- autres constructions : 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage,
- ouvrages de type antennes, pylônes : hauteurs supérieures admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.

Règles d'implantation marquantes :

- Les annexes et extensions mentionnées à l'article N-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.

- Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.

Cohérence avec le PADD :

- Les constructions liées aux activités d'élevage sont autorisées par le PLU sous réserve (…) de ne pas se situer à proximité des bourgs,
- Lutte contre le mitage
- Zone N en général : Orientation 5.3 sur les espaces naturels et forestiers ➔
La nature exceptionnelle de Saint-Benoit devant aussi être protégée et préservée, le PLU identifie les espaces les plus riches en faune et en flore (forêts, rivières) comme réservoirs de biodiversité.

Dispositions particulières au sein de la zone N :

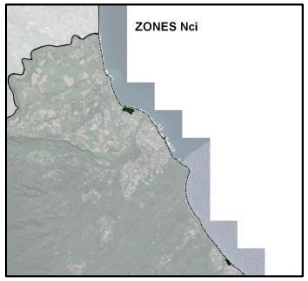
En zone N, au niveau de la rivière des Marsouins à St-Benoît et du Bassin Bleu à Ste-Anne, le document graphique fait apparaître des espaces hachurés en vert correspondant à des corridors écologiques protégés. L'article N-2 du règlement dispose que sur cet espace**,** toute construction est interdite.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation n°5 pour les espaces agricoles et naturels ➔*Les éléments naturels qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre ces réservoirs sont appelés corridors écologiques. Ces éléments sont préservés par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs et le reste du territoire.*

2.2.La zone Nci

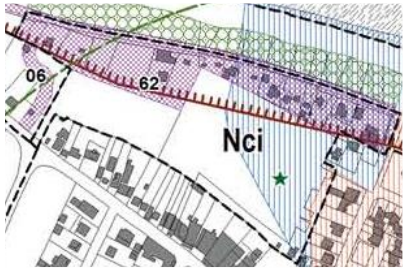
La zone Nci correspond aux deux cimetières de la commune : celui de Saint-Benoît et celui de Sainte-Anne.



Vocation de la zone : Cimetières

Les règles marquantes de la zone N sont les suivantes :

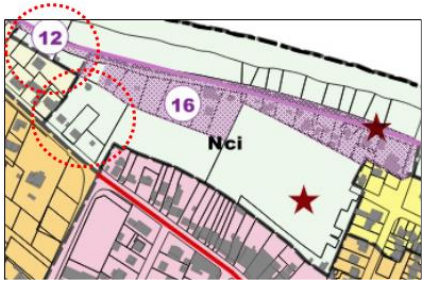
Sont interdites (article N-2) : toute construction est interdite, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.



Dans le PLU de 2006, la zone Nci faisait 5,05 ha.

Dans le nouveau PLU, elle fait 5,65 ha.

Si la zone Nci de Sainte-Anne n'a pas été modifiée, celle de St-Benoit a été élargie de 0,6 ha (extension du cimetière) : 0,5 ha classés en zone Ucfm (zone urbaine du front de mer) ont été classés en zone Nci + 0,1 ha classé en N a été classé en zone Nci.



3) Les STECAL en zone naturelle : secteurs Ns, Nta et Ntb

Le PLU de 2019 compte 3 secteurs en zone naturelle :

- les secteurs Ns, au nombre de 27, qui sont tous d'anciens secteurs Nba du PLU de 2006 (secteurs d'habitats bâtis),
- les secteurs Nta, au nombre de 8, qui sont tous d'anciens secteurs Nto et Ntc du PLU de 2006 (secteurs touristiques bâtis),
- les secteurs Nta, au nombre de 5, qui concernent des projets touristiques nouveaux.

3.1. Le contexte règlementaire commun à l'ensemble des STECAL

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter, dans les documents d'urbanisme, au sein des zones agricoles ou naturelles, des secteurs dits « de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), en disposant : *« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

Cette disposition permet, dans les zones A ou N, la création de « secteurs » regroupant une ou plusieurs constructions afin de permettre l'évolution du bâti existant et ainsi, le faire échapper au principe de non-constructibilité s'appliquant dans ces zones.

La loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est venue par la suite encadrer cette disposition, en rendant cette création de « secteurs » exceptionnelle et en la soumettant à l'avis (conforme dans les DOM), de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation de Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, a ensuite précisé ces dispositions. Ainsi, le selon le code de l'urbanisme, le règlement peut :

« 6° ***A titre exceptionnel,*** *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) des constructions ; b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage […] ; c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, résidences démontables et résidences mobiles doivent satisfaire ».* Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

L'article 42 de la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est venue modifier à nouveau les dispositions du code de l'urbanisme relatives notamment à la Loi Littoral, notamment l'article L. 121-8 dont voici la nouvelle rédaction :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau** mentionnés à l'article L. 121-13, **à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

La loi ELAN précise par ailleurs, au V de ce même article 42, que cette disposition s'applique sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant la publication de la présente loi. **Elles ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.**

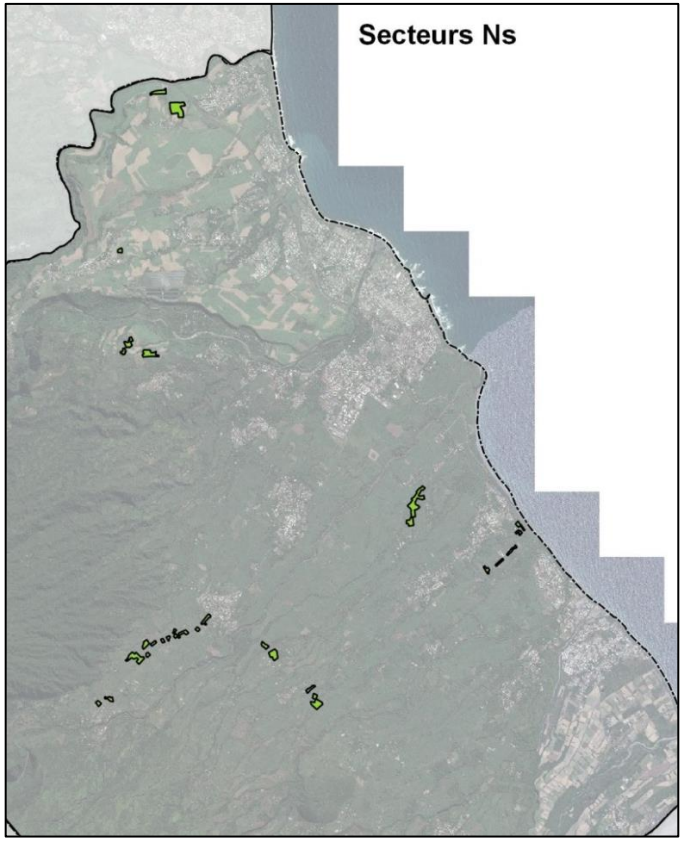
Le PLU de Saint-Benoît prend en compte cette évolution législative, en rattachant chaque STECAL Ns et Nta à une fiche annexe du règlement distinguant, au sein du zonage (lequel correspond au zonage créé par le PLU de 2006), le périmètre bâti existant au sein duquel, les dispositions précitées de la loi ELAN permettent les nouvelles constructions et les espaces situés en périphérie de ce périmètre bâti existant où les constructions nouvelles pourront être édifiées jusqu'au 31 décembre 2021.

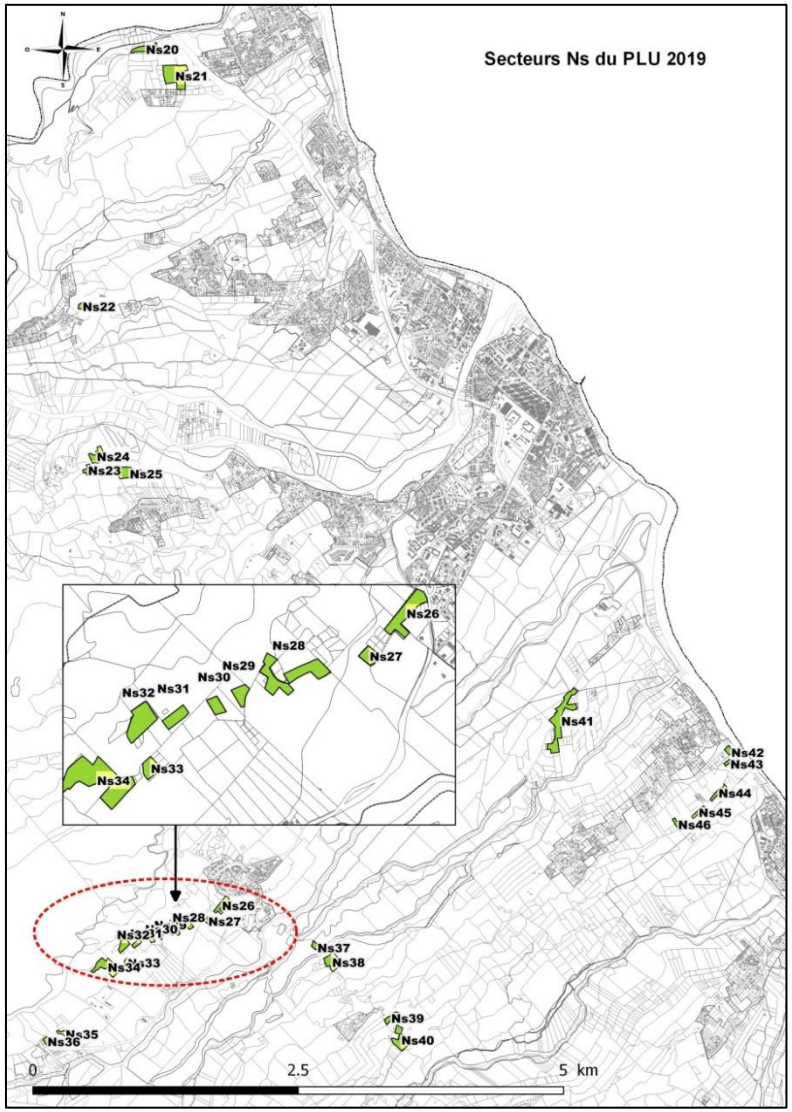
Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Les secteurs Ntb étant créés par le PLU de 2019, ils relèvent tous de la possibilité de construire, en dehors des périmètres bâtis existants, soit sous la forme de hameaux (touristiques) nouveaux intégrés à l'environnement, ce qui n'est autorisée par la loi, que jusqu'au 31 décembre 2021.

3.2. Les secteurs Ns





Le caractère exceptionnel des secteurs Ns :

Plusieurs critères ont été pris en compte, afin de définir le caractère exceptionnel des secteurs Ns :

- Leur situation en milieu rural, dans des secteurs où la collectivité n'envisage pas de renforcer les réseaux, compte tenu de la prédominance de la vocation agricole et/ou naturelle de la zone (sauf en cas de nécessité liée à la salubrité et à la sécurité publique, c'est le cas sur les secteurs de chemin Pêche),
- Disposer toutefois d'une desserte routière satisfaisante, ainsi que d'une alimentation en eau potable et en électricité,
- Ne pas être exposé à des risques naturels majeurs,
- Enfin, ne pas remettre en cause la vocation agricole ou naturelle de la zone environnante.

Les STECAL Ns répondent à ces critères. Ils se justifient par ailleurs pour 3 raisons :

1) **Reconnaître le caractère anciennement bâti et constructible des secteurs Ns :** La plus importante raison, celle qui a conduit la commune à les maintenir en secteurs N constructibles dans le PLU de 2019, est leur **caractère anciennement constructible en tant que poches d'habitations existantes depuis de nombreuses années, que le PLU de 2006 a reconnu via leur classement en secteur Nba.** Le PLU de 2006 avait créés ces secteurs, dans la très grande majorité des cas, parce que des constructions à usage d'habitation existaient déjà à l'époque. La création de ces secteurs Nba avait pour but de permettre une amélioration des conditions de vie de plusieurs familles, en reconnaissait leurs constructions, leur donnant ainsi la possibilité de faire des travaux d'amélioration, de reconstruction… de leurs habitations. Depuis 2006, ces secteurs se sont densifiés. De nouvelles maisons ont été construites (plus de 300 sur l'ensemble des anciens Nba devenus Ns).
2) **Structurer et encadrer réglementairement le développement des secteurs Ns :** Ces secteurs sont de véritables petits hameaux, des pôles de vies existant, qui se sont développés en milieu rural. Ils disposent de voiries, adduction d'eau potable, EDF, France-Télécom, desserte par les transports en commun, ramassage des ordures ménagères, etc…). Le but du PLU 2019 est de circonscrire ces petites poches d'habitations, dont la présence remonte à plusieurs années. Aucune extension du périmètre existant de ces secteurs n'est proposé dans le PLU 2019, qui conserve les délimitations de zonage issues du PLU de 2006. Seuls peuvent être bâtis les terrains vierges interstitiels. Le principe est ici de lutter contre le mitage du territoire, dans le respect total des dispositions de la loi ELAN.
3) **Prendre en compte le faible impact de la superficie de ces lieux de vie sur l'ensemble du territoire :** La superficie des secteurs Ns est de 28,5 ha, soit 2,4% de l'ensemble des zonages constructibles urbains et à urbaniser du PLU de 2019. La taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération. Leurs capacités d'accueil sont également limitées, puisqu'il ne reste que peu de possibilités de constructions : environ 60 constructions estimées alors que le PLU prévoit la construction de 2500 logements sur le territoire, soit à peine 2% de la production totale attendue. Ce chiffre n'a par ailleurs, pas été comptabilisé dans les capacités d'accueil en logements car il ces constructions ne seront pas nécessairement des habitations mais peuvent être des bâtiments liés à l'agrotourisme, des commerces de proximité…).

Le PLU de 2006 comptait 29 STECAL à vocation d'habitat (anciennement nommées zones Nba et Nvi), qui couvraient une superficie totale de 32,5 ha. Dans le PLU 2019 (ce qui était aussi le cas dans la proposition de PLU de 2017), l'un des anciens secteurs Nba, (d'une surface de 0,3 ha) n'est pas maintenu en STECAL, puisqu'il est comptabilisé en extension urbaine du bourg rural de l'Abondance. Par ailleurs, l'ancien secteur Nvi (village agricole situé au chemin Lamandière, à Sainte-Anne) d'une superficie de 3,7 ha n'est pas comptabilisé ici dans la mesure où il est classé en zone urbaine dans le PLU de 2019 et ce, puisqu'il regroupe toutes les caractéristiques d'un bourg rural et qu'il était déjà considéré par le SAR de 2011 en tant que territoire rural habité, en dépit de son zonage Nvi (cf. II. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines (U)).

Les 27 autres STECAL Nba créés par le PLU de 2006 sont eux, maintenus en STECAL Ns pour un total de 28,5 ha constituant des hameaux bâtis existants.

Localisation	Zonage PLU 2019	Nb de STECAL	Nb de constructions	Surface en Nba dans le PLU 2006 (ha)
Impasse Allamèle	Ns 20	1	24	1,2
Furcy Pitou	Ns 21	1	39	3,5
Abondance	Ns 22	1	7	0,4
Cratère	Ns 23 à 25	3	40	4,3
Chemin Pêche	Ns 26 à 34	9	58	6,4
Grand Etang	Ns 35 et 36	2	15	0,8
Ch. De Ceinture	Ns 37 et 38	2	24	2,0
Ch. De Ceinture (Ste Anne)	Ns 39 et 40	2	24	2,5
Ch. Sévère	Ns 41	1	52	5,0
Ste Marguerite	Ns 42 à 46	5	41	2,4
		27	**324**	**28,5**

En effet, il est possible de constater que tous ces secteurs sont bâtis et comptabilisent plus de 300 logements. La densité globale observée sur les 28,5 ha est de 11 logements/ha, ce qui s'approche de la densité des bourgs ruraux (territoires ruraux habités) qui doit être à minima selon le SAR, de 10 logements/ha. Il s'agit donc bien d'espaces ruraux bâtis, disposant des caractéristiques de hameaux ruraux habités. Pour cette raison, le PLU de Saint-Benoît reconnaît leur existence et les maintiens en STECAL dans la mesure où il ne s'agit, ni d'espaces agricoles, ni d'espaces naturels à proprement parler.

De nouvelles constructions sont admises dans ces STECAL, dans la mesure où elles interviennent dans le cadre du périmètre bâti existant. Les STECAL conservant les limites leur zonage issu du PLU de 2006, les constructions nouvelles autorisées ne constituent pas de mitage supplémentaire, dans la mesure où aucune extension des STECAL n'a été réalisée, conformément aux contraintes légales précitées. Les constructions nouvelles sont possibles, à condition de respecter le règlement de la zone N, ainsi que **les fiches annexes du règlement n°20 à 46, consacrées aux secteurs Ns.**

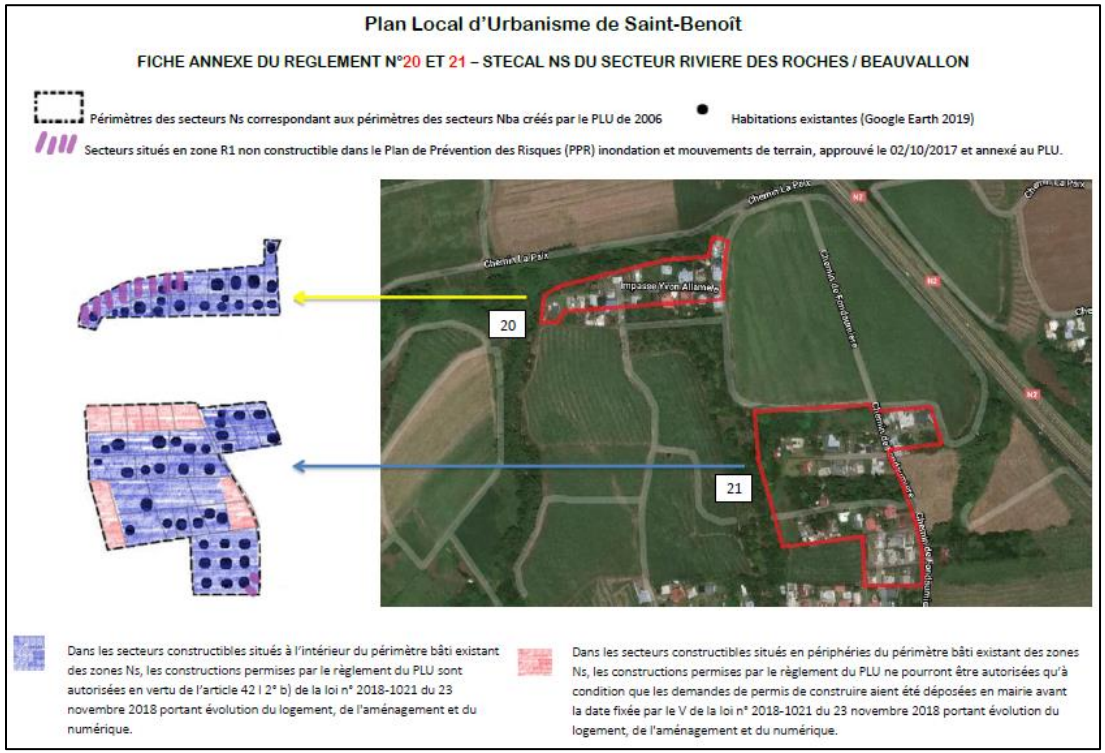
L'encadrement réglementaire des secteurs Ns :

Sont interdites (article N-2) : Les constructions autorisées sont précisées dans la fiche de chaque secteur.

Sont autorisées sous conditions (article N-3) : Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (cf. fiches concernées).

Hauteurs des constructions : La hauteur maximale autorisée des constructions, calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère est de 4 mètres (R+combles). Elle est de 8 mètres au faitage.

Exemple de fiche annexe du règlement :



Comme expliqué précédemment, chaque fiche annexe du règlement reprend les périmètres des secteurs Ns en identifiant, au sein de celui-ci :
- les secteurs interstitiels **(bleus)** où il est possible de construire sans date limite,
- les espaces périphériques **(rouges)** où les constructions nouvelles sont soumises à la date limite du 31/12/2021.

Cohérence avec le PADD :

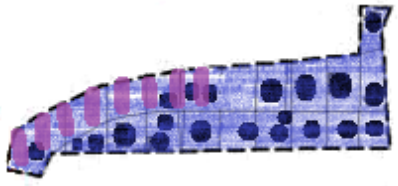
Orientation 5.1, objectifs de modération de la consommation d'espaces ➔ *Lutte contre le mitage en confortant uniquement les possibilités de construire au sein des STECAL créés par le PLU de 2006*

Orientation n°4.2 pour les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ➔ *Il existe des pôles de vie, de tourisme et d'agrotourisme en milieu rural, reconnus comme espaces bâtis et constructibles dans le précédent PLU, que le PLU actuel reconnait, en permettant leur évolution de manière encadrée, dans le respect des lois et réglementations en vigueur.*

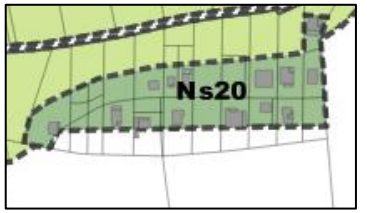
- **Ns 20, Rivière des Roches, Impasse Yvon Allamèle**

				Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
Surface Nba/Ns	Surface bâtie	Surface non bâtie	Nb total de constructions	Nb de constructions	Dates des PC	Nb de constructions	Date apparition photo aérienne[4]	Densité actuelle	Potentiel de logts	Densité projetée
1,2 ha	0,9 ha	0,3	24	17	2001, 2006, 2007, 2008, 2009, 2014	7	1997, 2003, 2008, 2011, 2018	20 logts/ha	1	20 logts/ha

Photo aérienne Google maps 2018



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR



Extrait du zonage PLU de 2019

Extrait de la BOS de 2016

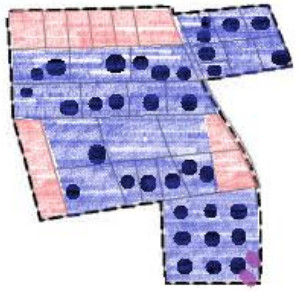
Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, mais les terrains sont exclus de la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré autour de l'impasse Yvon Allamèle, elle-même connectée au chemin communal Furcy Pitou, et est aujourd'hui, un secteur bâti à + de 75%. Les capacités de densification de ce secteur sont très réduites du fait de l'aléa élevé d'inondation et de mouvements de terrains localisé sur une partie des terrains. De ce fait, un seul terrain non bâti peut accueillir environ un nouveau logement dans la période du PLU. **In fine, le secteur Ns20 devrait accueillir environ 25 logements sur 1,2 ha, soit une densité globale à terme de 20 logts/ha.**

[4] Logiciel Qjis, photo aérienne 2017.

- **Ns 21, Rivière des Roches, chemin Furcy Pitou**

				Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
Surface Nba/Ns	Surface bâtie	Surface non bâtie	Nb total de constructions	Nb de constructions	Dates des PC	Nb de constructions	Date apparition photo aérienne[5]	Densité actuelle	Potentiel[6]	Densité projetée
3,7 ha	2,05 ha	1,65 ha	39	34	2003, 2007, 2009, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018	5	1997, 2003, 2008	11 logts/ha	8	13 logts/ha

Photo aérienne Google maps 2018



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

Extrait du zonage PLU de 2019

Extrait de la BOS de 2016

Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, avec quelques terrains considérés (dont certains à tort) comme étant cultivés en arbres fruitiers. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, dont un petit lotissement privé, structurés autour de la rue Jacques Derand, De Fondaumière et Impasse Arthur, elles-mêmes rattachées au chemin communal Furcy Pitou. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur bâti à + 55%. Le secteur dispose d'une capacité de densification à hauteur de 8 constructions environ. **In fine, le secteur Ns21 devrait accueillir un total d'environ 47 logements sur une surface de 3,7 ha, soit une densité globale à terme de 13 logts/ha.**

[5] Logiciel Qjis, photo aérienne 2017.
[6] Calculé en appliquant la densité de 5 logts/ha (densité inférieure à celle des bourgs ruraux) sur la surface non bâtie.

Ns 21 - chemin Furcy Pitou
Impasse
ARTHUR

- **Ns 22, Abondance, chemin Grand Fond**

				Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
Surface Nba/Ns	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel**	**Densité projetée**
0,4 ha	0,25 ha	0,15 ha	7	1	2007	6	1997	18 logts/ha	1	20 logts/ha

Photo aérienne Google maps 2018

Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

Extrait du zonage PLU de 2019

Extrait du BOS de 2016

Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, avec quelques terrains considérés comme espaces cultivés en canne à sucre dans la BOS de 2016. Le secteur est constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, structuré le long du chemin Grand Fond, à une centaine de mètres du bourg rural de l'Abondance. Aujourd'hui, le secteur est bâti à + 60%. Trois petits terrains non bâtis appartenant au même propriétaire peuvent accueillir environ 1 nouveau logement dans la période du PLU. **In fine, le secteur Ns22 devrait accueillir un total d'environ 8 logements sur une surface de 0,4 ha, soit une densité globale à terme de 20 logts/ha.**

- **Ns 23 à 25, Le Cratère, RD 54 Route du Cratère 1 à 3**

					Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
N°	**Surface Nba/Ns**	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel**	**Densité projetée**
Ns 23	0,5 ha	0,4 ha	0,1 ha	6	3	2005, 2008, 2011	3	1997	12 logts/ha	1	14 logts/ha
Ns 24	1,1 ha	0,9 ha	0,2 ha	14	9	1993, 1994, 2001, 2003, 2014	5	1997	13 logts/ha	2	15 logts/ha
Ns 25	2 ha	1,11 ha	0,89 ha	20	11	1993, 1998, 2007, 2010, 2011, 2014, 2015	9	1997, 2003, 2008, 2011, 2018	10 logts/ha	4	12 logts/ha
	3,6 ha	**2,41 ha**	**1,19 ha**	**40**	**23**		**17**		**11 logts/ha**	**7**	**13 logts/ha**

Photo aérienne Google maps 2018

Extrait de la BOS de 2016

Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

Extrait du zonage PLU de 2019

Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, mais les terrains sont exclus de la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré le long de la RD 53 route du Cratère, du chemin du Cratère et du chemin Safer. Aujourd'hui, ces secteurs sont bâtis à + 67%. Quelques petits terrains non bâtis peuvent accueillir environ 7 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, les secteurs Ns23 à 25 devraient accueillir un total d'environ 47 logements sur une surface de 3,6 ha, soit une densité globale à terme de 13 logts/ha.**

- **Ns 26 à 34, Chemin de Ceinture (St-Benoît), chemin Pêche 1 à 9**

					Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
N°	**Surface Nba/Ns**	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel**	**Densité projetée**
Ns 26	0,8 ha	0,67 ha	0,13 ha	8	5	1998, 2001	3	1997, 2008	10 logts/ha	1	11 logts/ha
Ns 27	0,4 ha	0,25 ha	0,15 ha	3	2	2009, 2010	1	1997	8 logts/ha	2	10 logts/ha
Ns 28	1,2 ha	0,67 ha	0,53 ha	13	8	2002, 2009, 2011, 2012, 2013	5	1997, 2003, 2018	10 logts/ha	2	12 logts/ha
Ns 29	0,3 ha	0,2 ha	0,1 ha	4	0	__	4	1997	13 logts/ha	1	17 logts/ha
Ns 30	0,4 ha	0,2 ha	0,2 ha	2	0	__	2	1997	5 logts/ha	2	10 logts/ha
Ns 31	0,4 ha	0,22 ha	0,18 ha	2	2	2001	0	__	5 logts/ha	2	10 logts/ha
Ns 32	0,8 ha	0,15 ha	0,65 ha	3	0	__	3	1997	4 logts/ha	3	8 logts/ha
Ns 33	0,3 ha	0,3 ha	0,0 ha	7	2	2011, 2012	5	1997	23 logts/ha	0	23 logts/ha
Ns 34	2 ha	1,22 ha	0,78 ha	16	9	2011, 2007, 2010, 2012, 2013, 2017	7	1997, 2003, 2008	8 logts/ha	4	10 logts/ha
	6,6 ha	**3,88 ha**	**2,72 ha**	**58**	**28**		**30**		**9 logts/ha**	**17**	**12 logts/ha**

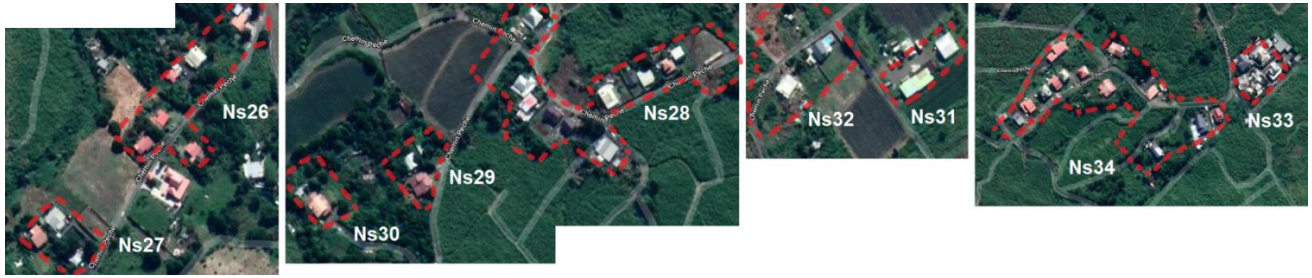
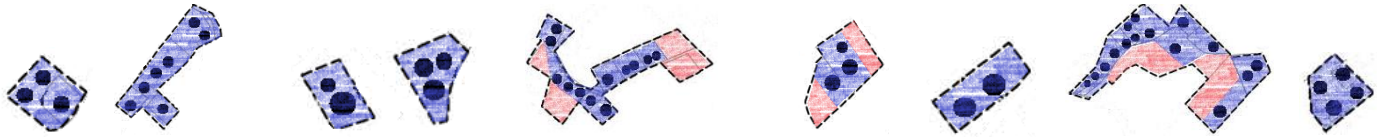
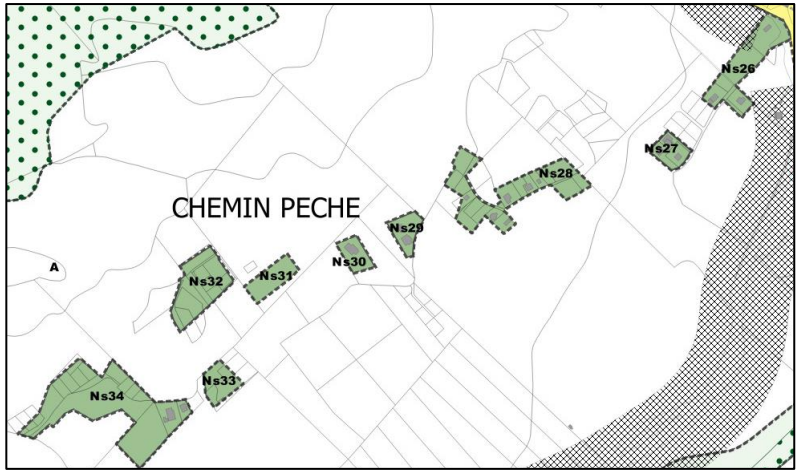


Photo aérienne Google maps 2018



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, avec quelques terrains considérés à tort, comme étant cultivés en canne à sucre dans la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré le long du chemin Pêche, sur un linéaire d'environ 1,3 km. Aujourd'hui, ces secteurs sont bâtis à + 59%. Quelques terrains non bâtis peuvent accueillir environ 17 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, les secteurs Ns 26 à 34 devraient accueillir un total d'environ 75 logements sur une surface de 6,6 ha, soit une densité globale à terme de 12 logts/ha.**



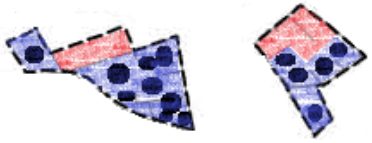
Extrait du zonage PLU de 2019

Extrait de la BOS de 2016

- **Ns 35 et 36, Chemin de Ceinture (St-Benoît), chemin Grand Etang 1 et 2**

					Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
N°	**Surface Nba/Ns**	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel**	**Densité projetée**
Ns 35	0,55 ha	0,46 ha	0,09 ha	10	7	1999, 2001, 2006, 2015	3	1997	18 logts/ha	1	20 logts/ha
Ns 36	0,4 ha	0,2 ha	0,2 ha	5	2	2006	3	1997, 2011	12 logts/ha	2	17 logts/ha
	0,95 ha	**0,66 ha**	**0,29 ha**	**15**	**9**		**6**		**15 logts/ha**	**3**	**19 logts/ha**

Photo aérienne Google maps


Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

Extrait du zonage PLU de 2019

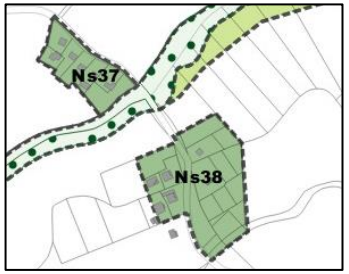
Extrait de la BOS de 2016

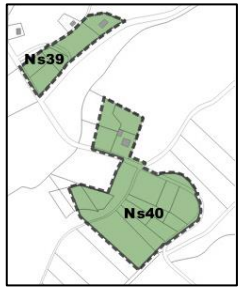
Ces secteurs sont situés en espace agricole du SAR, mais les terrains sont exclus de la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré autour du chemin Grand Etang, lequel est connecté à la RN3 Pont Payet. Aujourd'hui, il s'agit de secteurs bâtis à + de 70%. De ce fait, seuls 3 terrains non bâtis peuvent accueillir environ 3 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, les secteurs Ns35 et Ns36 devraient accueillir un total d'environ 18 logements sur une surface de 0,95 ha, soit une densité globale à terme de 19 logts/ha.**

- **Ns 37 à 40, Chemin de Ceinture 1 à 4**

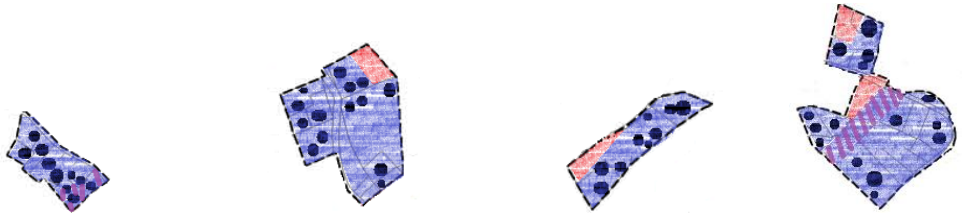
					Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
N°	**Surface Nba/Ns**	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel**	**Densité projetée**
Ns 37	0,6 ha	0,53 ha	0,07 ha	10	7	1995, 2001, 2003, 2006, 2010	3	1997, 2008	16 logts/ha	1	18 logts/ha
Ns 38	1,5 ha	0,72 ha	0,78 ha	14	5	2007, 2008, 2010, 2016, 2017	9	1997, 2003, 2013	9 logts/ha	4	12 logts/ha
Ns 39	0,55 ha	0,5 ha	0,05 ha	8	2	1997, 2011	6	1997, 2018	15 logts/ha	1	16 logts/ha
Ns 40	2 ha	1,05 ha	0,95 ha	16	14	1999, 2000, 2002, 2004, 2008, 2009, 2011	2	2008	8 logts/ha	5	10 logts/ha
	4,65 ha	**2,8 ha**	**1,85 ha**	**48**	**28**		**20**		**10 logts/ha**	**11**	**13 logts/ha**

Photo aérienne Google maps 2018





Extrait du zonage PLU de 2019



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR

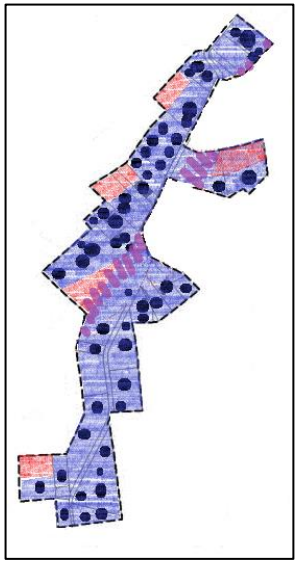
Extrait de la BOS de 2016

Extrait de la BOS de 2016

Ces secteurs sont situés en espace agricole du SAR, mais quelques terrains sont recensés en partie dans la BOS de 2016 comme étant cultivés en arbres fruitiers ou en cannes à sucre. Les secteurs sont constitués d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, qui se sont structurées le long du chemin de Ceinture (Ste-Anne). Aujourd'hui, ces secteurs sont bâtis à + de 60%. Quelques terrains non bâtis peuvent accueillir environ 11 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, les secteurs Ns37 à Ns40 devraient accueillir un total d'environ 59 logements sur une surface de 4,65 ha, soit une densité globale à terme de 13 logts/ha.**

- **Ns 41, Chemin Sévère**

				Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
Surface Nba/Ns	Surface bâtie	Surface non bâtie	Nb total de constructions	Nb de constructions	Dates des PC	Nb de constructions	Date apparition photo aérienne	Densité actuelle	Potentiel	Densité projetée
5 ha	3,6 ha	1,4 ha	52	27	1992, 1993, 1994, 1995, 1998, 1999, 2000, 2007, 2008, 2011, 2014, 2015, 2016, 2017	25	1997, 2003, 2008, 2018	10 logts/ha	8	12 logts/ha



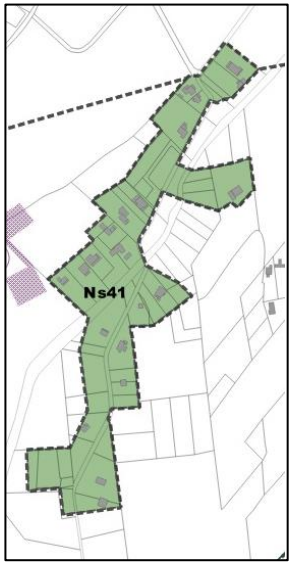


Photo aérienne Google maps 2018 - Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR - Extrait du zonage PLU de 2019 - Extrait de la BOS de 2016

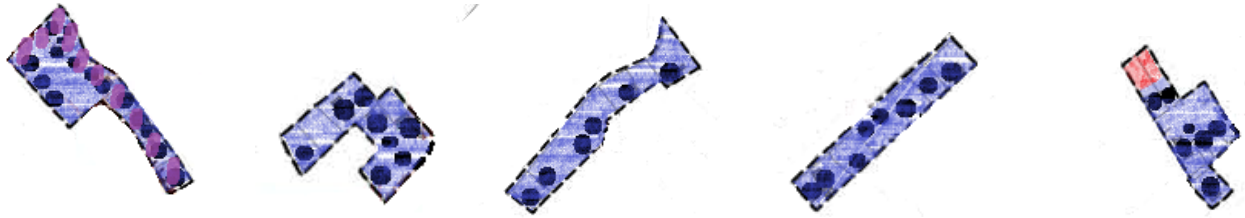
Ce secteur est situé en espace agricole du SAR, mais les terrains sont exclus de la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré autour du chemin Sévère, et est aujourd'hui, un secteur bâti à + de 72%. Quelques terrains étant situés en zone d'aléa élevé (zone rouge R non constructible) au sein du PPR multirisques de 2017, seuls quelques terrains non bâtis pourront accueillir environ 8 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, le secteur Ns41 devrait accueillir un total d'environ 60 logements sur une surface de 5 ha, soit une densité globale à terme de 12 logts/ha.**

Ns 41 - chemin Sévère

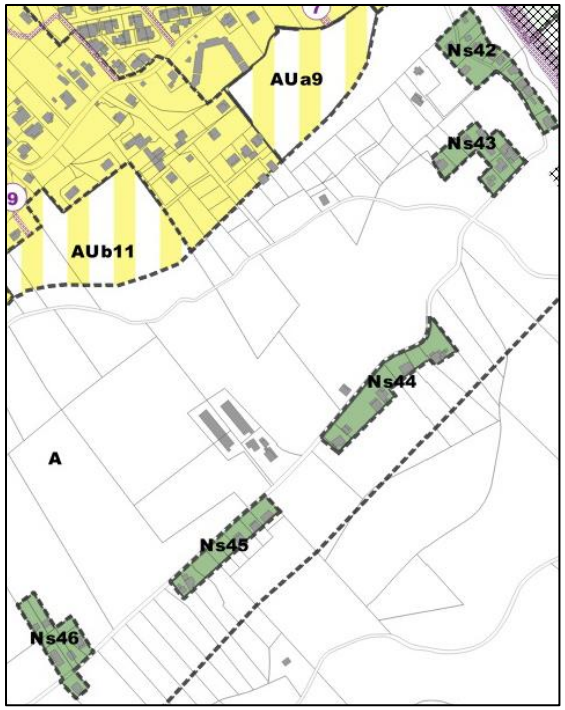
- **Ns 42 à 46, Sainte-Marguerite, chemin Sainte-Marguerite 1 à 5**

					Avec PC		Sans PC ou PC ancien				
N°	**Surface Nba/Ns**	**Surface bâtie**	**Surface non bâtie**	**Nb total de constructions**	**Nb de constructions**	**Dates des PC**	**Nb de constructions**	**Date apparition photo aérienne**	**Densité actuelle**	**Potentiel de**	**Densité projetée**
Ns 42	0,55 ha	0,5 ha	0,05 ha	13	7	1992, 1996, 1999, 2002, 2008, 2018	6	1997, 2003	24 logts/ha	1	26 logts/ha
Ns 43	0,4 ha	0,33 ha	0,07 ha	7	5	1996, 1999, 2004, 2007, 2008	2	1997	18 logts/ha	1	20 logts/ha
Ns 44	0,55 ha	0,37 ha	0,18 ha	7	5	1993, 1994, 2003	2	1997	13 logts/ha	2	16 logts/ha
Ns 45	0,4 ha	0,35 ha	0,05 ha	8	4	1997, 2010, 2011, 2013	4	1997, 2003	20 logts/ha	1	22 logts/ha
Ns 46	0,5 ha	0,26 ha	0,24 ha	6	4	1997, 2001, 2002	2	1997	12 logts/ha	1	14 logts/ha
	2,4 ha	**1,81 ha**	**0,59 ha**	**41**	**25**		**16**		**17 logts/ha**	**6**	**19 logts/ha**

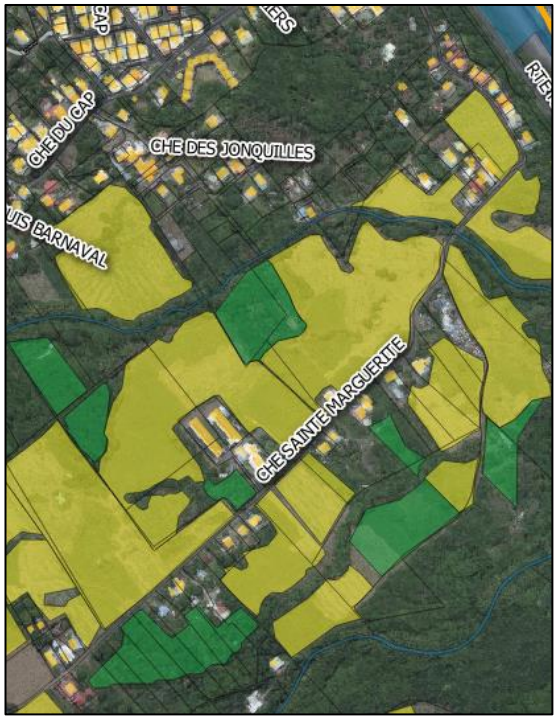
Photo aérienne Google maps 2018



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nba avec pointage des maisons et du PPR



Extrait du zonage PLU de 2019



Extrait de la BOS de 2016

Ces secteurs sont situés en espace agricole du SAR, avec un terrain considéré à tort comme étant cultivé en canne à sucre dans la BOS de 2016. Le secteur, constitué d'un regroupement de maisons individuelles de petits gabarits, s'est structuré le long du chemin Ste-Marguerite et est aujourd'hui, un secteur bâti à + de 75%. De ce fait, quelques terrains non bâtis peuvent accueillir environ 6 nouvelles constructions dans la période du PLU. **In fine, les secteurs Ns42 à Ns46 devraient accueillir un total d'environ 47 logements sur une surface de 2,4 ha, soit une densité globale à terme de 19 logts/ha.**

Synthèse à l'échelle de la commune, s'agissant des STECAL Ns :

N° STECAL	Localisation	Surface Nba/Ns (ha)	Surface bâtie (ha)	Surface non bâtie (ha)	Nb total de constructions	Potentiel de logts	Total de logts in fine	Densité actuelle	Densité projetée
Ns20	Rivière des Roches	1,2	0,9	0,3	24	1	25	20 logts/ha	20 logts/ha
Ns21		3,7	2,05	1,65	39	8	47	11 logts/ha	13 logts/ha
Ns22	Abondance	0,4	0,25	0,15	7	1	8	20 logts/ha	20 logts/ha
Ns23	Le Cratère	0,5	0,4	0,1	6	1	7	12 logts/ha	14 logts/ha
Ns24		1,1	0,9	0,2	14	2	16	13 logts/ha	15 logts/ha
Ns25		2	1,11	0,89	20	4	24	10 logts/ha	12 logts/ha
Ns26	Chemin de Ceinture, chemin Pêche	0,8	0,67	0,13	8	1	9	10 logts/ha	11 logts/ha
Ns27		0,4	0,25	0,15	3	2	5	8 logts/ha	10 logts/ha
Ns28		1,2	0,67	0,53	13	2	15	10 logts/ha	12 logts/ha
Ns29		0,3	0,2	0,1	4	1	5	13 logts/ha	17 logts/ha
Ns30		0,4	0,2	0,2	2	2	4	5 logts/ha	10 logts/ha
Ns31		0,4	0,22	0,18	2	2	4	5 logts/ha	10 logts/ha
Ns32		0,8	0,15	0,65	3	3	6	4 logts/ha	8 logts/ha
Ns33		0,3	0,3	0	7	0	7	23 logts/ha	23 logts/ha
Ns34		2	1,22	0,78	16	4	20	8 logts/ha	10 logts/ha
Ns35	Grand Etang	0,55	0,46	0,09	10	1	11	18 logts/ha	20 logts/ha
Ns36		0,4	0,2	0,2	5	2	7	12 logts/ha	17 logts/ha
Ns37	Chemin de Ceinture, St-Benoît et Ste-Anne	0,6	0,53	0,07	10	1	11	16 logts/ha	18 logts/ha
Ns38		1,5	0,72	0,78	14	4	18	9 logts/ha	12 logts/ha
Ns39		0,55	0,5	0,05	8	1	9	15 logts/ha	16 logts/ha
Ns40		2	1,05	0,95	16	5	21	8 logts/ha	10 logts/ha

Ns41	Chemin Sévère	5	3,6	1,4	52	8	60	10 logts/ha	12 logts/ha
Ns42	Chemin Ste-Marguerite	0,55	0,5	0,05	13	1	14	24 logts/ha	26 logts/ha
Ns43		0,4	0,33	0,07	7	1	8	18 logts/ha	20 logts/ha
Ns44		0,55	0,37	0,18	7	2	9	13 logts/ha	16 logts/ha
Ns45		0,4	0,35	0,05	8	1	9	20 logts/ha	22 logts/ha
Ns46		0,5	0,26	0,24	6	1	7	12 logts/ha	14 logts/ha
TOTAL		**28,5**	**18,36**	**10,14**	**324**	**62**	**386**	**11 logts/ha**	**13 logts/ha**

Ainsi, nous le voyons, les 27 STECAL Ns de la commune de St-Benoît reprennent les limites des anciennes zones Nba du PLU de 2006. Ces anciennes zones Nba sont de véritables petits hameaux ruraux bâtis, parfois de manière plus dense, parfois plus diffuse. Ils comptent en général de petites maisons individuelles. A l'intérieur de ce zonage Ns, dans le respect des règles édictées dans les fiches annexes du règlement, les constructions nouvelles sont autorisées afin de densifier ces espaces bâtis existants et de les structurer par de nouvelles constructions, de maisons individuelles, d'activités touristiques ou agrotouristiques, ainsi que de commerces et services de proximité, dans le respect des dispositions de la loi ELAN. Pour cette raison, même s'il apparait que l'ensemble de ces secteurs peut accueillir une centaine de nouveaux logements sur la période du PLU, il est plus juste de parler d'une centaine de constructions, dont les destinations peuvent être diverses, dont la réalisation dépendra uniquement de la volonté des propriétaires des terrains concernés.

In fine, la densité qui sera observée sur ces secteurs Ns tournera aux environs de 13 logements/ha de manière globale. Dans certains cas, permettre de nouvelles constructions permet de densifier le hameau et donc, de le structurer en lui faisant atteindre une densité proche des 10 logts/ha. Certains hameaux (Furcy Pitou, chemin Sévère) peuvent encore accueillir presque une dizaine de logements du fait des superficies restantes, mais cela n'est pas le cas de la majorité des secteurs, où l'apport de constructions nouvelles tourne aux alentours de 1 à 2. Enfin, chemin Pêche dans son ensemble, se distingue par une capacité d'accueil de 17 logements, défendable en raison des dispositions du code de l'urbanisme et de la situation particulière de ce secteur, où une restructuration du réseau de distribution en eau potable du chemin Pêche est actuellement menée par la commune, dans le cadre du programme de rattrapage en matière d'équipements structurants de la commune, suite notamment à une mise en demeure des services de l'Etat (ARS) afin de desservir les habitants de chemin Pêche suite à l'abandon imminent des ressources Vallet et Genêts.

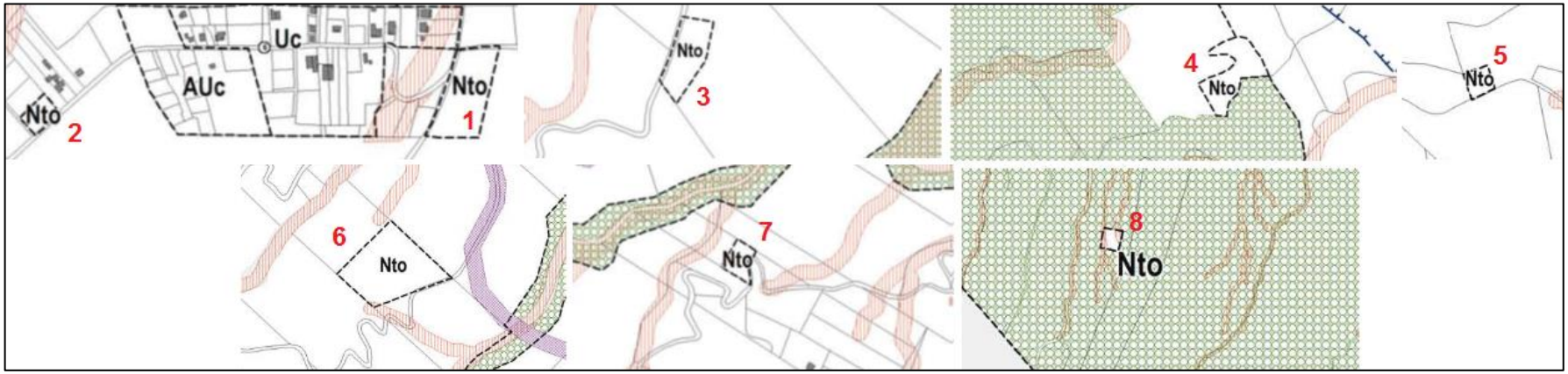
3.3. Les secteurs Nta

Le PLU de 2006 comptait **16 STECAL à vocation touristique** (secteurs Nto et Ntc), pour une superficie totale de **19,6 ha.**

Le projet de PLU 2019 les traite de la manière suivante :

- **Suppression de 8 secteurs non valorisés depuis 2006.**

N°plan	Localisation	Surface dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
1	Furcy Pitou	0,6	A
2	Furcy Pitou	0,1	A
3	Chemin Grand Fond	0,5	A
4	Chemin Merle	0,5	N
5	Grand Etang	0,1	A
6	Ch. Ste-Marguerite	1,1	A
7	Ch. Helvetia	0,2	A
8	Ch. Piton Armand	0,9	N
		4 ha	



- **Maintien des 8 secteurs valorisés depuis 2006, en réduisant la superficie de 2 secteurs (4 ha supprimés car inconstructibles puisqu'ils sont impactés par des risques naturels élevés ou en espace boisé classé).** De nouvelles constructions sont admises dans ces STECAL nommés Nta à condition de respecter le règlement de la zone N ainsi que les fiches annexes du règlement n°47 à 54, consacrées aux secteurs Nta.

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
1	Takamaka PK12	Zone de loisirs intercommunale - CIREST	7	4	Nto	Nta 47
2	Piton des Neiges	Refuge du Piton des Neiges - Département	1,4	0,4	Nto	Nta 48
3	Grand Etang	Gîtes Gigant	1	1	Nto	Nta 49
4	Grand Etang	Gîte Le Saint-Alexandre	1,7	1,7	Nto	Nta 50
5	Grand Etang	Gîtes Natura et l'Orangeraie	1	1	Nto	Nta 51
6	Grand Etang	Ferme équestre du Grand Etang	2,3	2,3	Nto	Nta 52
7	Grand Etang	Cabanes dans les arbres Kanopea Forest Lodge	0,7	0,7	Ntc	Nta 53
8	Ch. Carreau Sirop	Table d'hôtes Domaine d'Imelda	0,5	0,5	Nto	Nta 54
			15,6	**11,6 ha**		

Ces 8 STECAL issus du PLU de 2006 sur lesquels des activités touristiques existent, sont classés en zone de STECAL Nta dans le projet de PLU 2019 et font également l'objet de fiches annexes au règlement (cf. fiches n°47 à 54).

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*-**Orientation 5.1, objectifs de modération de la consommation d'espaces** ➔ Lutte contre le mitage en confortant uniquement les possibilités de construire au sein des STECAL créés par le PLU de 2006*

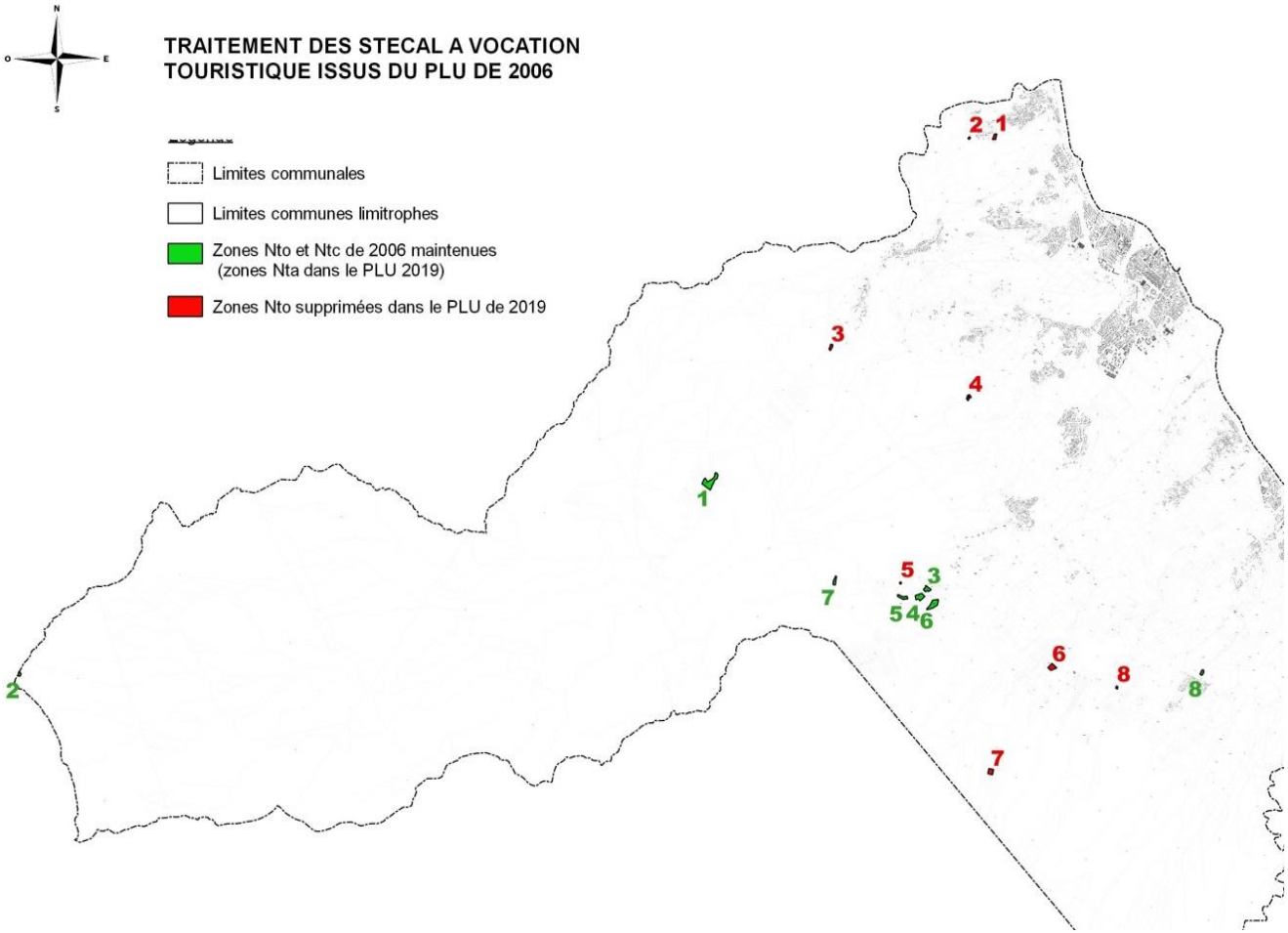
*-**Orientation n°4.2 pour les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** ➔ Il existe des pôles de vie, de tourisme et d'agrotourisme en milieu rural, reconnus comme espaces bâtis et constructibles dans le précédent PLU, que le PLU actuel reconnait, en permettant leur évolution de manière encadrée, dans le respect des lois et réglementations en vigueur.*

Aire pique-nique PK 12 (Nta n°47)

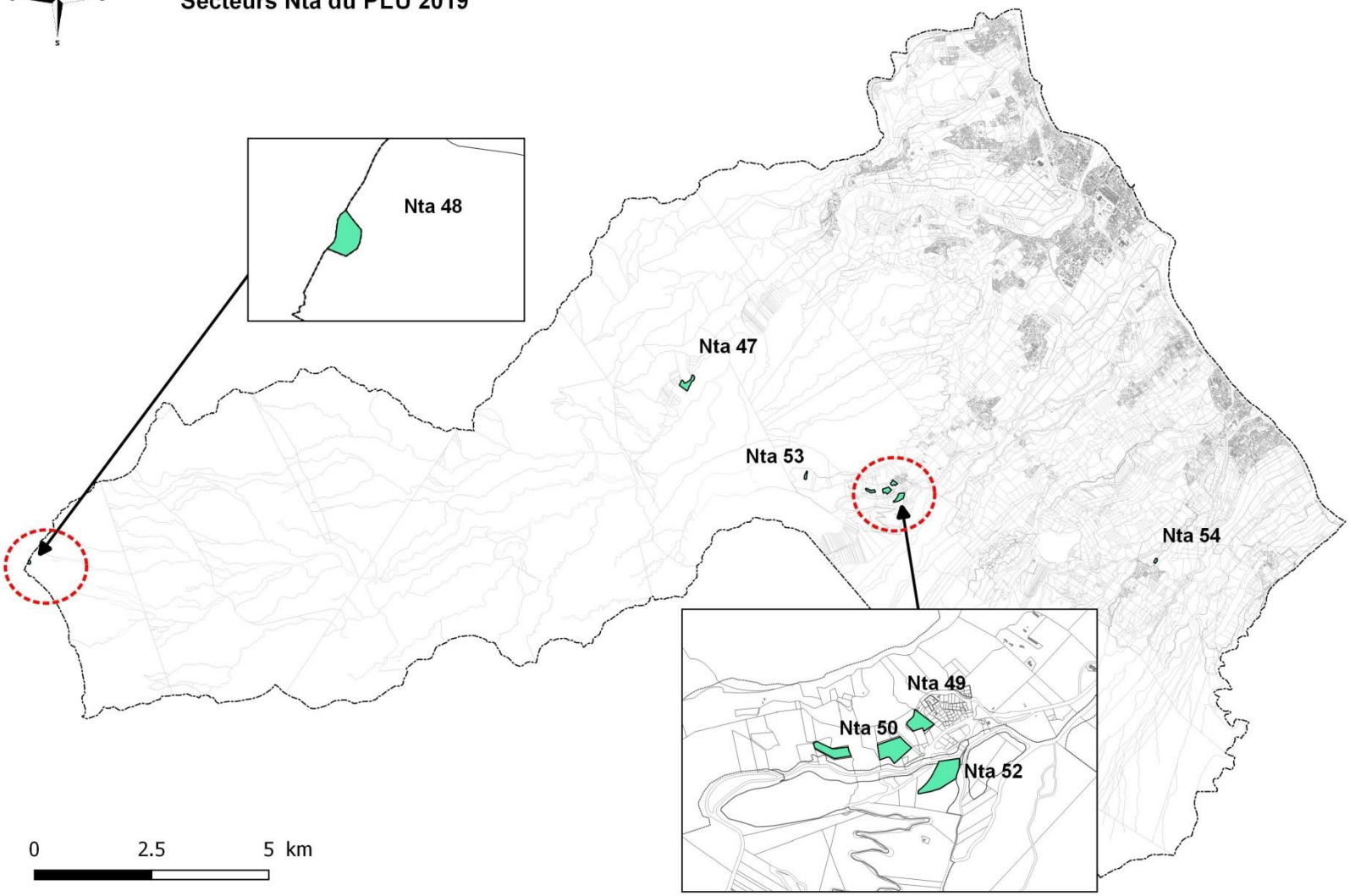
Refuge du Piton des Neiges (Nta 48)

Centre équestre du Grand-Etang (Nta 52)

Domaine d'Imelda (Nta 54)



Secteurs Nta du PLU 2019



Le caractère exceptionnel des secteurs Nta :

Plusieurs critères ont été pris en compte, afin de définir le caractère exceptionnel des secteurs Nta :

- Leur qualité de structure agrotouristique ou touristique avérée,
- Le fait qu'ils bénéficient d'une desserte routière satisfaisante, ainsi que d'une alimentation en eau potable et en électricité,
- Ne pas être exposé à des risques naturels majeurs,
- Enfin, ne pas remettre en cause la vocation agricole ou naturelle de la zone environnante.

Les STECAL Nta répondent à ces critères. Ils se justifient par ailleurs pour 3 raisons :

1) **Reconnaître le caractère anciennement bâti et constructible des secteurs Nta :** La plus importante raison, celle qui a conduit la commune à les maintenir en secteurs N constructibles dans le PLU de 2019, est leur **caractère anciennement constructible en tant que secteurs agrotouristiques et touristiques depuis de nombreuses années.** Le PLU de 2006 avait créés les secteurs Nto (puis le secteur Ntc en 2016), afin de permettre la réalisation de projets touristiques, dans la plupart des cas portés par des agriculteurs ou éleveurs. Parmi les secteurs créés en 2006, seuls certains se sont développés et ont valorisés le zonage Nto en réalisant une structure correspondant aux attentes du tourisme dans l'Est : petits hébergements ruraux au milieu de vergers, de jardins ou de fermes, où il est possible de séjourner tout en découvrant les richesses du terroir local (balades à cheval, produits locaux, fruits de saison…).
2) **Structurer et encadrer réglementairement le développement des secteurs Ns :** Ces secteurs sont de véritables petits hameaux touristiques qui se sont développés en milieu rural. Ils disposent de voiries, adduction d'eau potable ou solution autre, EDF, France-Télécom, desserte par les transports en commun, ramassage des ordures ménagères, etc…). Le but du PLU 2019 est de circonscrire ces petites poches qui depuis 2006 accueillent des structures reconnues dans toute l'île et référencées dans les bases de données de l'OTI et de l'IRT notamment. Aucune extension du périmètre existant de ces secteurs n'est proposé dans le PLU 2019, qui conserve les délimitations de zonage issues du PLU de 2006. Seuls peuvent être bâtis les terrains vierges interstitiels. Le principe est ici de lutter contre le mitage du territoire, dans le respect total des dispositions de la loi ELAN.
3) **Prendre en compte le faible impact de la superficie de ces lieux de vie sur l'ensemble du territoire :** La superficie des secteurs Nta est de 11,6 ha dans le PLU de 2019, soit 0,9% de l'ensemble des zonages constructibles urbains et à urbaniser du PLU de 2019. La taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération.

L'encadrement réglementaire des secteurs Nta :

Sont interdites (article N-2) : toute construction nouvelle, à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.

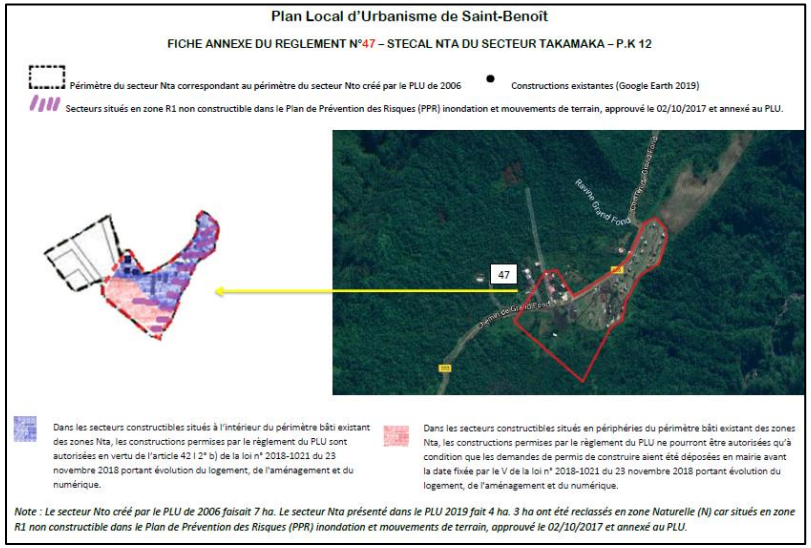
Dans le secteur Nt n°53 uniquement, sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche concernée.

Sont autorisées sous conditions (article N-3) : Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Nta, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (cf. fiches concernées).

Hauteurs des constructions : La hauteur maximale autorisée des constructions, calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère est de 4 mètres (R+combles). Elle est de 8 mètres au faitage.

Pour le secteur Nta n°53, La hauteur maximale des constructions est définie par la fiche de la zone.

Exemple de fiche annexe du règlement :



Comme expliqué précédemment, chaque fiche annexe du règlement reprend les périmètres des secteurs Ns en identifiant, au sein de celui-ci :

- les secteurs interstitiels **(bleus)** où il est possible de construire sans date limite,

- les espaces périphériques **(rouges)** où les constructions nouvelles sont soumises à la date limite du 31/12/2021.

La fiche annexe du règlement n°53 relative au secteur Nta « Kanopea Forest Lodge » – justification des prescriptions règlementaires et des OAP :

La fiche Nta n°53 correspond à l'ancien secteur Ntc destiné à l'accueil de cabanes dans les arbres. Il a été créé par la révision allégée n°087-10-2015 en date du 08/10/2015. Un permis d'aménager (PA9741015LT001) a été délivré le 26/01/2016 et la déclaration d'ouverture de chantier enregistrée le 10/01/2019. Du fait de la spécificité de ce projet, il est soumis à des règles de hauteurs différentes et doit respecter une orientation d'aménagement et de programmation.

Prescriptions spécifiques au secteur Nta n°53 :

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Sont autorisés en secteur Nta n°53 uniquement, les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans la limite de 350 m² de surface de plancher par unité foncière, dès lors qu'ils présentent une qualité environnementale et paysagère en accord avec le site dans lequel ils s'insèrent.

Le projet comprend la construction de 6 cabanes implantées en lisières de boisements.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain pour les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans ce STECAL.

Pour ce STECAL, la hauteur entre le plancher bas et le faîtage est limitée :
- à 5,00m, avec une hauteur maximale par rapport au sol de 10,00m, pour les cabanes implantées à plus de 3,00m du terrain naturel
- à 8,00m pour la cabane d'accueil implantée à moins de 1,00m du terrain naturel

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, à l'exception des constructions du type cabanes arboricoles pour lesquelles la hauteur est mesurée entre le plancher bas et le faîtage.

Le secteur de dépression humide du terrain est non constructible. Il doit rester boisé.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Principe d'accès piéton depuis le parking du Grand Etang

Principe de circulation interne sur ponton

Principe de clôture végétale

[1] Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et 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.

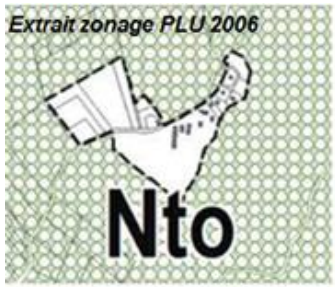
[2] Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs 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.

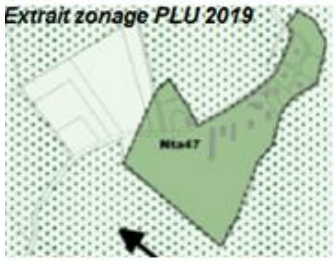
Les règles et OAP de la fiche annexe n°53 relative au secteur Nta du projet « Kanopea Forest Lodge » visent à permettre son aménagement de manière structurée et cohérente, tout en garantissant le respect du projet, tel qu'il a été présenté à la Ville et validé par les personnes publiques associées lors de la révision allégée de 2016. Le but est ainsi, de garantir la vocation touristique du secteur, ainsi que son intégration paysagère…

Les règles et OAP répondent aussi aux nécessités suivantes :
- Encadrer le nombre de cabanes à construire, leur emprise au sol et leur hauteur maximale,
- Protéger un espace humide présent sur le terrain qui doit rester boisé,
- Prévoir un principe de voies internes à la zone,
- Prévoir un principe de clôture végétale de la zone, afin de garantir son intégration au paysage.

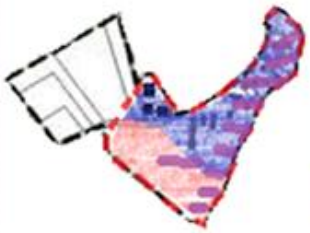
- **Nta 47, Takamaka PK12, secteur de la zone de loisirs intercommunale de la CIREST**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
1	Takamaka PK12	Zone de loisirs intercommunale - CIREST	7	4	Nto	Nta 47





Extrait de l'annexe du règlement, limites Nta avec pointage des maisons et du PPR



Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

Le site touristique de la vallée de Takamaka, se trouve au PK 12, sur la route de Takamaka à Saint-Benoît, en direction de la centrale hydroélectrique d'EDF, au cœur des pitons et remparts. C'est l'un des plus beaux projets d'aménagement touristique des Hauts, réalisé par la Cirest, situé sur l'un des sites emblématiques de l'Est, dans un cadre unique, à quelques kilomètres de la côte.

L'aire touristique et de loisirs est composée d'un espace de pique-nique, avec une dizaine de kiosques de tailles différentes, dont la grande majorité sont équipées de tables et de bancs. Le site peut accueillir entre 150 et 180 personnes. Chaque kiosque, protégé du vent par une cloison en métal perforée avec des motifs végétaux, est doté d'un foyer, coiffé d'une cheminée. L'aire de pique-nique est également conçu pour que chacun, petit ou grand, à mobilité réduite ou non, puisse y accéder facilement et en toute sécurité. Le site, très réputé pour les pique-niques, et pris d'assaut les week-ends, notamment en période de forte chaleur, possède également un belvédère qui permet de découvrir le fond de la vallée jusqu'au littoral bénédictin. Un espace de jeux ravira les plus jeunes alors que les plus grands pourront profiter d'un espace dédié à la pétanque. Quelques kilomètres plus haut, la route se termine avec un point de vue imprenable sur des bassins, cascades et pitons, à flanc de rempart.

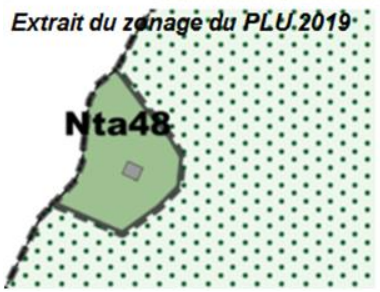
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 47 :

Une partie de l'ancien secteur Nba, d'une superficie de 3 ha, a été reclassée en zone N dans le PLU de 2019 en raison des risques naturels élevés impactant cet espace au sein du PPR. Une grande partie des 4 ha restants, classés en STECAL Nta47, est d'ores et déjà bâtie, notamment occupée par les kiosques et aménagements de l'aire de pique-nique intercommunale. A l'intérieur de ce périmètre bâti existant, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Il reste 1,8 ha, en périphérie du périmètre bâti existant, où de nouvelles constructions vont pouvoir être réalisées, sous forme de hameau touristique nouveau intégré à l'environnement et aux paysages, jusqu'au 31 décembre 2021 (date en vigueur aujourd'hui, pouvant être modifiée par de futures évolutions législatives).

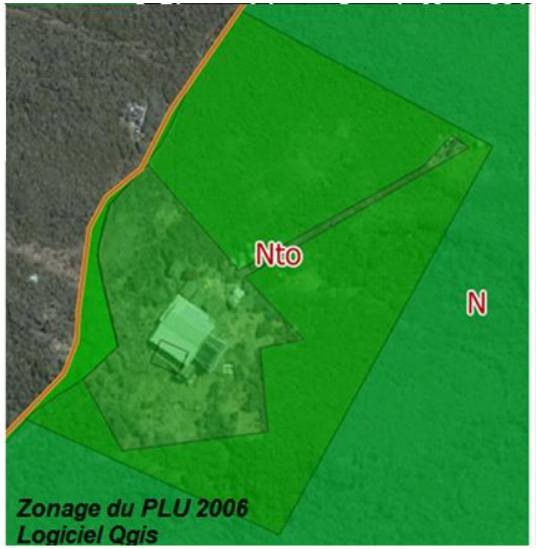
La possibilité de construire au sein de ce secteur se justifie par l'existence de l'aire de pique-nique qui peut être amenée à évoluer et être complétée par une offre touristique complémentaire, ce qui est souhaité dans les orientations du PADD en faveur du développement du tourisme et des loisirs sur Saint-Benoît. Elle se justifie aussi par le fait que le secteur ne soit pas référencé dans la BOS de 2016 (sauf une petite partie, référencée par erreur puisqu'il s'agit de kiosque et non d'un espace d'élevage). Dans le SAR de 2011, il s'agit d'un espace naturel. Néanmoins, il s'agit d'un espace naturel dit ordinaire.

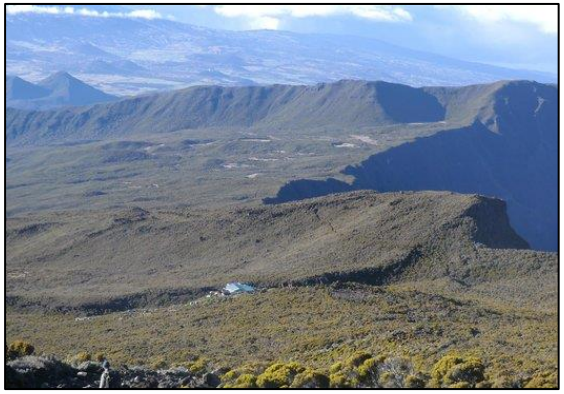
- **Nta 48, secteur du refuge du Piton des Neiges, Département de La Réunion**

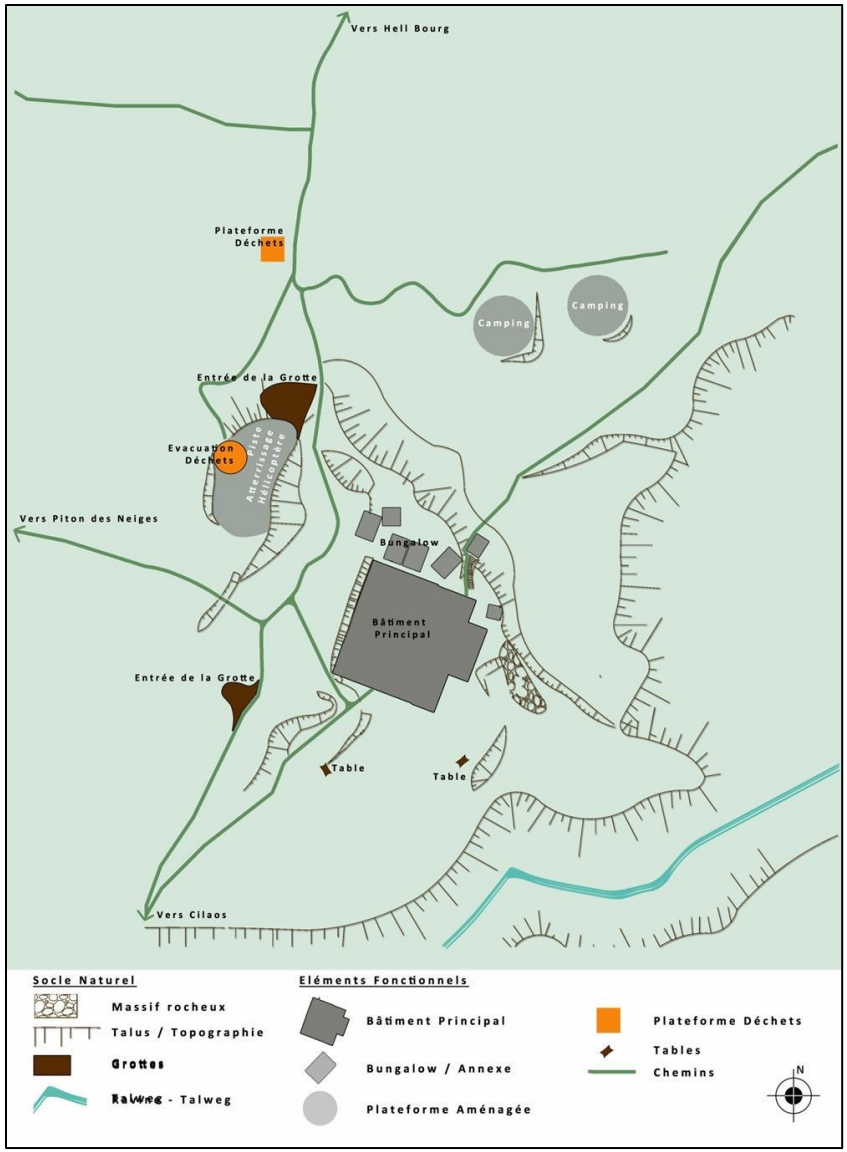
N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
2	Piton des Neiges	Refuge du Piton des Neiges - Département	1,4	0,4	Nto	Nta 48



Extrait de l'annexe du règlement, limites Nta avec pointage des maisons et du PPR







Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

Le refuge de la Caverne Dufour appelé aussi "gîte du Piton des Neiges", est une étape incontournable pour les randonneurs. Il est situé à un peu moins de 2500 m d'altitude, proche des sentiers de randonnée menant au sommet de l'île de la Réunion (le piton des Neiges) et offre une vue grandiose. L'accès au gîte peut se faire (à pied, bien entendu) à partir de Cilaos, d'Hell-Bourg, de la forêt de Bélouve, ou encore depuis la Plaine des Cafres. Il dispose de 4 dortoirs soit 48 places. Le refuge se trouve à 1h15 de marche du sommet du Piton des Neiges. Depuis le toit de l'Océan Indien, le randonneur découvrira au lever du soleil, la presque totalité de l'île: les cirques, le volcan et une partie du littoral de l'île.

Depuis 2014, le Département de La Réunion mène une étude afin de reconstruire le refuge. Le choix de l'architecte lauréat sera fait en novembre 2019, une consultation des entreprises en décembre 2020 et les travaux réalisés, selon le calendrier transmis par les services du Département, entre juillet 2021 et juillet 2023.

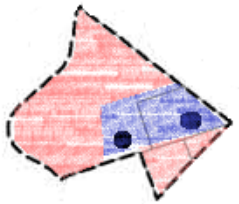
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 48 :

Une partie de l'ancien secteur Nto, d'une superficie de 1 ha, a été reclassée en zone N dans le PLU de 2019 en raison de son classement en espace boisé classé, qui interdit toute construction sur ces espaces. Une grande partie des 0,4 ha restants, classés en STECAL Nta48, est d'ores et déjà bâtie, notamment occupée par le refuge et les bungalows existants. A l'intérieur de ce périmètre bâti existant, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Il est en effet possible de considérer que ce secteur constitue un hameau touristique, du fait du regroupement de constructions existantes (cf. plan ci-contre, analyse de l'existant dans l'étude de *Menighetti Programmation* pour le Département réalisée en 2014).

La possibilité de construire au sein de ce secteur se justifie par l'existence du refuge, que le PADD du PLU de 2019 considère comme un enjeu touristique majeur. Le Département menant des travaux en vue de la reconstruction de ce refuge, le maintien du secteur en STECAL est apparu nécessaire, afin de lui permettre d'évoluer. Elle se justifie aussi par le fait que le secteur ne soit pas référencé dans la BOS de 2016. Le SAR le considère comme espace naturel, mais il s'agit d'un espace naturel dit ordinaire, en dehors de l'espace boisé classé qui ne fait pas partie du secteur Nta.

- **Nta 49, Grand Etang, secteur des gîtes « Gigant »**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
3	Grand Etang	Gîtes Gigant	1	1	Nto	Nta 49



Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

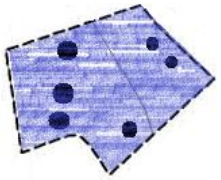
Les gîtes Gigant se situe sur le secteur de Grand Etang, dans un espace rural disposant d'une vue magnifique sur les paysages naturels et agricoles du Grand Etang. Ils se situent en espace agricole dans le SAR de 2011 mais la BOS de 2016 ne recense aucune culture sur le site. Enfin, la nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB. La présence de cette structure sur le secteur à fort attrait touristique qu'est le Grand Etang est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

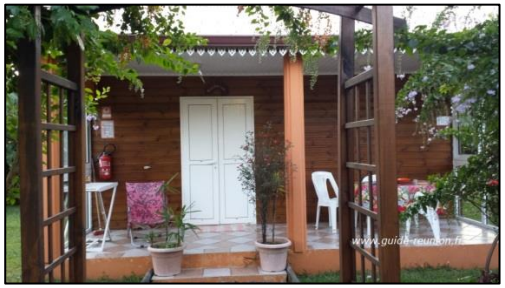
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 50 :

A l'intérieur de ce périmètre bâti existant et en périphérie, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Etant donné le nombre de constructions existantes, il s'agit d'un petit hameau touristique au sein duquel, des possibilités de construction existent, à présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

- **Nta 50, Grand Etang, secteur du gîte « le Saint-Alexandre »**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
4	Grand Etang	Gîte Le Saint-Alexandre	1,7	1,7	Nto	Nta 50





Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

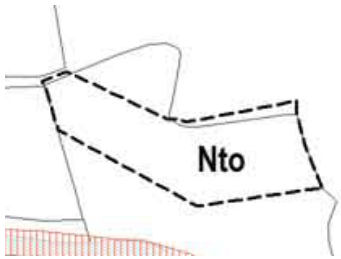
Les gîtes du Saint-Alexandre sont situés à dix minutes seulement du site du Grand-Etang, à proximité de la forêt des Ravenales, qui témoigne de la richesse florale réunionnaise et aux autres sites touristiques de Saint-Benoît, ville des Eaux Vives. Les gîtes du St-Alexandre, classés Trois épis aux Gîtes de France, compte 6 bungalows au cœur d'un verger de cinq hectares, où il possible de faire des visites guidées avec le propriétaire. Les fruits de saison sont ainsi à déguster. Les vergers sont identifiés dans la BOS de 2016. Le SAR de 2011 identifie le secteur comme espace agricole. Enfin, la nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB. La présence d'une activité touristique liée au monde agricole est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

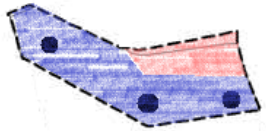
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 50 :

A l'intérieur de ce périmètre bâti existant, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Etant donné le nombre de constructions existantes, il s'agit d'un petit hameau touristique au sein duquel, des possibilités de construction existent, à présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

- **Nta 51, Grand Etang, secteur du gîte « Natura » et « l'Orangeraie »**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
5	Grand Etang	Gîtes Natura et l'Orangeraie	1	1	Nto	Nta 51





Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

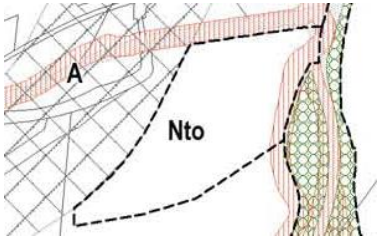
L'Orangeraie et le gîte Natura sont situés à 12 minutes de Saint-Benoît ville, aux abords du Grand Etang à une altitude de 470 m, à l'orée du parc national des hauts. Il s'agit de gîtes et table d'hôte nichés dans un verger d'arbres fruitiers et un magnifique jardin tropical. La table d'hôte organise des cueillettes et dégustation des fruits du verger : Citrons, Bananes, Mandarines, Oranges, Tangors, Pamplemousses, Combavas, Goyaviers, Letchis, Nectarines, Pêches, etc. ainsi que des œufs, des confitures et du miel de Fleurs des Ravines ou d'Orangers, produits sur le site. Le SAR de 2011 considère le site comme espace agricole, mais il n'est pas répertorié dans la BOS de 2016. Enfin, la nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB. La présence d'une activité touristique liée au monde agricole est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

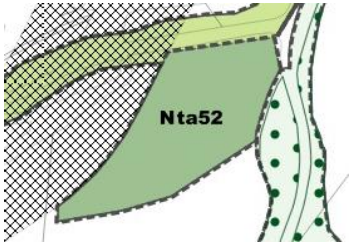
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 51 :

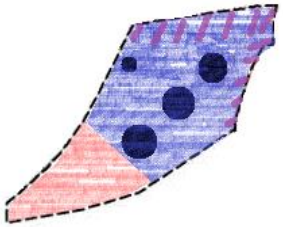
A l'intérieur de ce périmètre bâti existant et en périphérie, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Etant donné le nombre de constructions existantes, il s'agit d'un petit hameau touristique au sein duquel, des possibilités de construction existent, à présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

- **Nta 52, Grand Etang, secteur de la « ferme équestre du Grand Etang »**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
6	Grand Etang	Ferme équestre du Grand Etang	2,3	2,3	Nto	Nta 52







Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

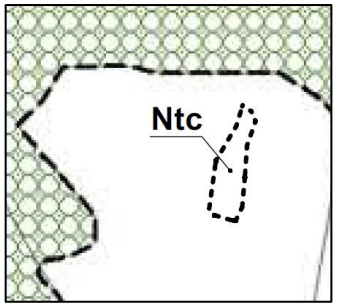
La Ferme Equestre du Grand-Etang, à Saint-Benoît, offre une découverte originale et poétique de l'île de La Réunion par la randonnée équestre. Elle propose des cours (initiation poney et cheval, cours tous niveaux), la visite du Grand-Etang et des balades à la journée (cavaliers confirmés). Elles sont organisées à Bras Canot, Sainte-Anne (Bassin Bleu). Des balades de plusieurs jours sont possibles sur toute l'île pour les cavaliers confirmés. La ferme équestre propose également des visites pédagogiques (vie de la ferme, vergers d'agrumes de culture biologique…). Le SAR de 2011 considère le site comme espace agricole, et il est répertorié dans la BOS de 2016 du fait des prairies. La nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB. La présence d'une activité touristique liée au monde agricole est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

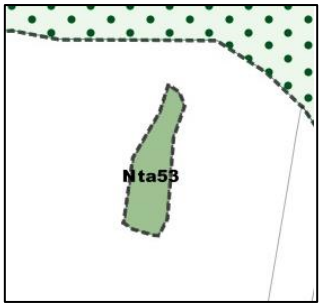
Possibilités de construction au sein du secteur Nta 52 :

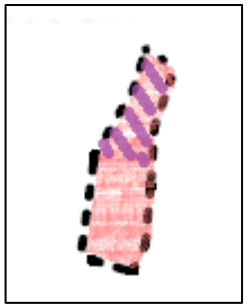
A l'intérieur de ce périmètre bâti existant et en périphérie, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Etant donné le nombre de constructions existantes, il s'agit d'un petit hameau touristique au sein duquel, des possibilités de construction existent, à présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

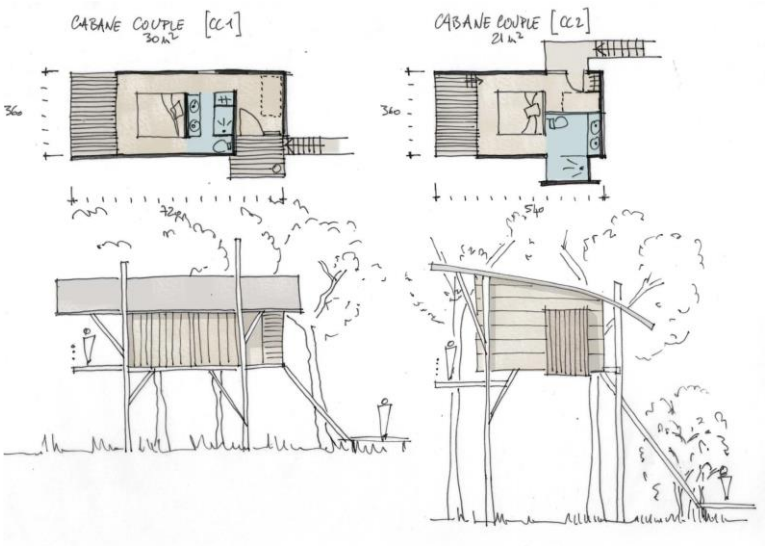
- **Nta 53, Grand Etang, secteur du projet de cabanes dans les arbres, « Kanopea Forest Lodges »**

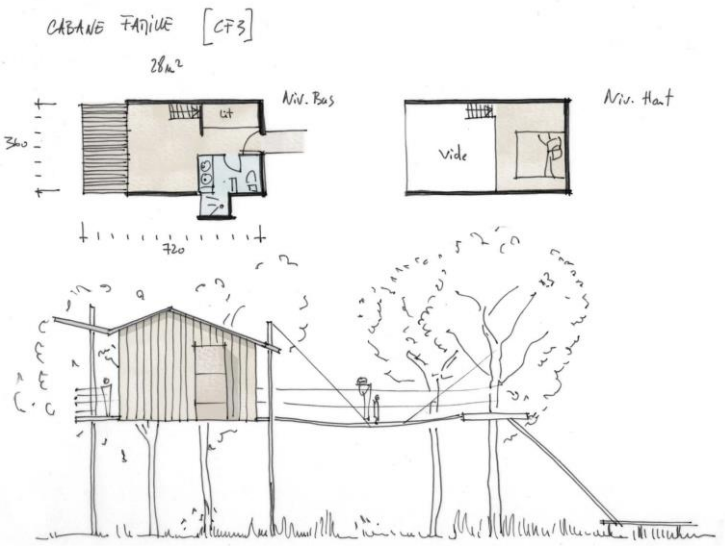
N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
7	Grand Etang	Cabanes dans les arbres Kanopea Forest Lodge	0,7	0,7	Ntc	Nta 53











Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

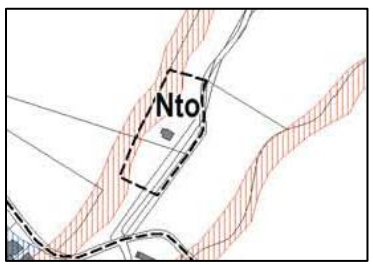
La Ferme Equestre du Grand-Etang, à Saint-Benoît, offre une découverte originale et poétique de l'île de La Réunion par la randonnée équestre. Elle propose des cours (initiation poney et cheval, cours tous niveaux), la visite du Grand-Etang et des balades à la journée (cavaliers confirmés). Elles sont organisées à Bras Canot, Sainte-Anne (Bassin Bleu). Des balades de plusieurs jours sont possibles sur toute l'île pour les cavaliers confirmés. La ferme équestre propose également des visites pédagogiques (vie de la ferme, vergers d'agrumes de culture biologique…). Le SAR de 2011 considère le site comme espace agricole, mais il n'est pas répertorié dans la BOS de 2016 puisqu'il s'agit d'une forêt de camphriers. La nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB. La présence d'une activité touristique originale et innovante, intégrée à son environnement et aux paysages est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

Possibilités de construction au sein du secteur Nta 53 :

Les travaux ont débuté. Dans ce périmètre bientôt bâti, des règles spécifiques sont édictées dans la fiche annexe n°53. Le cas échéant, des possibilités de construction supplémentaires pourront être étudiées à condition de se présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

- **Nta 54, Cambourg, secteur de la table d'hôtes « Le Domaine d'Imelda »**

N°plan	Localisation	Activité touristique ou agrotouristique	Surface dans le PLU 2006 (ha)	Surface bâtie maintenue en STECAL dans la proposition de PLU 2019	Zonage dans le PLU 2006	Zonage dans le PLU 2019
8	Ch. Carreau Sirop	Table d'hôtes Domaine d'Imelda	0,5	0,5	Nto	Nta 54



Description du secteur et justification de son maintien en STECAL dans le PLU de 2019 :

Situé à Cambourg, le Domaine d'Imelda est une ferme-auberge située dans un très beau domaine avec vue sur mer et montagne, à proximité de Sainte Anne, Cambourg et Sainte Rose. Elle propose une cuisine créole, traditionnelle et marocaine. Les plats sont préparés à partir des produits de la ferme. Le SAR de 2011 considère le site comme espace agricole, mais il n'est pas recensé dans la BOS de 2016. La nature présente sur le site est considérée comme commune selon l'analyse des TVB, qui la classe comme espace de transition entre la nature et la ville. La présence d'une activité touristique liée au monde agricole est une richesse pour la commune, qui soutient le développement de cette structure par son maintien en Nta.

Possibilités de construction au sein du secteur Nta 54 :

A l'intérieur de ce périmètre bâti existant et en périphérie, les constructions nouvelles sont autorisées, dans le respect du règlement de la zone N. Etant donné le nombre de constructions existantes, il s'agit d'un petit hameau touristique au sein duquel, des possibilités de construction existent, à présenter sous la forme d'un hameau intégré à l'environnement et aux paysages du site, dans le respect des dispositions de la loi ELAN.

Synthèse à l'échelle de la commune, s'agissant des STECAL Ns et Nta :

Ainsi, le projet de PLU 2019 propose de maintenir en STECAL :

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

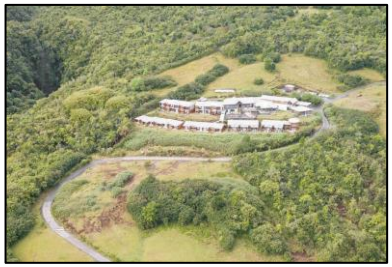
Il convient d'insister sur le fait que ces 35 STECAL d'une superficie totale de 40,1 ha existent tous aujourd'hui. Il s'agit d'anciennes zones constructibles créées par le PLU de 2006 au sein desquelles des constructions ont été réalisées avec des autorisations d'urbanisme délivrées. Il ne s'agit pas de nouveaux STECAL, puisque le PLU de 2006 leur avait déjà conféré le caractère de hameaux nouveaux au regard des règles de constructibilité appliquées dans ces secteurs.

Ainsi, la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU 2019 ne comptabilise pas ces 40,1 ha.

3.4. Les secteurs Ntb

En revanche, 5 STECAL touristiques nouveaux, d'une surface totale de 5,2 ha sont créés par le projet de PLU 2019. Cette surface est donc comptabilisée dans la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Ils ont fait l'objet d'une visite de terrain en février 2019 avec les services de l'Etat et le paysage conseil de l'Etat et sont constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Chacun d'entre eux doit respecter le règlement de la zone N ainsi que les prescriptions spécifiques édictées dans les fiches annexes du règlement n°55 à 59, consacrées aux secteurs Ntb.

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



Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation 4.2 relative aux hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ➔ *la Ville intègre à son PLU des projets touristiques innovants ou d'envergure, faisant preuve d'une intégration paysagère forte : hébergements touristiques de formes diverses dans les hauts de Bras Madeleine, dans les hauts de chemin de Ceinture, à Cambourg, aux Orangers…*

Secteurs Ntb
SECTEURS Ntb DU PLU DE 2019
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Ntb
Ntb55
Ntb56
Ntb57
Ntb58
Ntb59
0
10
20 km

Le caractère exceptionnel des secteurs Ntb :

Plusieurs critères ont été pris en compte, afin de définir le caractère exceptionnel des secteurs Ntb :

- La qualité de l'insertion paysagère des projets et lien, dans la grande majorité des cas, avec une activité agricole existante,
- Le fait qu'ils bénéficient d'une desserte routière satisfaisante, sont raccordables aux différents réseaux (sauf assainissement) ou disposent de solutions autres permettant de satisfaire le besoin, notamment en eau potable,
- Ne pas être exposé à des risques naturels majeurs,
- Enfin, ne pas remettre en cause la vocation agricole ou naturelle de la zone environnante.

Les STECAL Ntb répondent à ces critères. Ils se justifient par ailleurs pour 6 raisons :

1) **Le manque de structures d'hébergement touristique dans l'Est,** mis en avant dans le PADD et faisant partie des axes forts du projet politique de la Ville, qui souhaite devenir la capitale de l'Est, notamment par la qualité de services et du cadre de vie offert aux habitants de la commune et de l'Est,
2) **Le caractère parfaitement inséré dans l'environnement et de paysage de ces projets** qui par ailleurs, participent souvent d'une logique agricole en étant complémentaires dans 3 cas sur 5 d'une activité agricole ou d'élevage existante,
3) **La situation remarquable de chacun de ses sites, proches de sites touristiques d'exception**, ou situés aux portes du Parc National, intéressants afin de faire connaître Saint-Benoît dans toute l'ile,
4) **Une possibilité de réaliser ces projets de manière structurée et encadrée :** chaque secteur Ntb est rattaché à une fiche annexe dans laquelle figurent des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation ayant
5) **La présentation de chaque projet à l'architecte conseil de l'Etat en février 2019,** suite à quoi la commune n'a retenus que les projets n'ayant pas fait l'objet d'un avis défavorable,
6) **La prise en compte du très faible impact de la superficie de ces lieux de vie sur l'ensemble du territoire :** La superficie des secteurs Ntb est de 5,2 ha dans le PLU de 2019, soit 0,4% de l'ensemble des zonages constructibles urbains et à urbaniser du PLU de 2019. La taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération.

L'encadrement réglementaire des secteurs Ntb :

Sont interdites (article N-2) : toute construction nouvelle, à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.

Sont autorisées sous conditions (article N-3) : Dans les secteurs Ntb, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (cf. fiches concernées).

Hauteurs des constructions : En zone Ntb, la hauteur maximale des constructions est définie par la fiche de la zone.

Note : Ces 5 secteurs vont être présentés ci-dessous. Néanmoins, notamment en vue de leur passage de CNPENAF, des dossiers plus détaillés ont été réalisés, qui se situent en annexes du rapport de présentation :

- ANNEXE N°01 : Dossier relatif au secteur Ntb 55 « Domaine Anamoutou »
- ANNEXE N°02 : Dossier relatif au secteur Ntb 56 « Le Bois Joli Cœur »
- ANNEXE N°03 : Dossier relatif au secteur Ntb 57 « Le Diana Dea Lodge »
- ANNEXE N°04 : Dossier relatif au secteur Ntb 58 « Le Domaine de L'Aurore »
- ANNEXE N°05 : Dossier relatif au secteur Ntb 59 « Le Verger »

Par ailleurs, avant de rentrer dans le détail de chaque projet, il convient de rappeler que chaque site a été visité le 06 février 2019 par les services de l'Etat (DEAL, DAAF ainsi que M. FLIPO Sylvain, paysagiste conseil de l'Etat), l'élu à l'urbanisme de Saint-Benoît et les services de la Ville. Lors de ces visites, les porteurs de projets ont été rencontrés sur leurs sites et ont pu présenter leur projet, recevoir les conseils et préconisations du paysagistes et des services présents, afin de proposer un schéma d'aménagement disposant d'une insertion paysagère de qualité, pouvant être intégrée dans le PLU. Un complément à ce compte-rendu, produit par M. FLIPO, a été communiqué aux services de la Ville le 09 avril 2019 par courrier électronique.

COMPTE-RENDU DES VISITES DE TERRAIN RELATIVES AUX PROJETS TOURISTIQUES NOUVEAUX : 06 février 2019 de 08h30 à 18h00

Etaient présents : 14 personnes

DEAL	DAAF	Mairie
• M. FLIPO Sylvain, paysagiste conseil de l'Etat • M. PROTIN Lucas, DEAL • M. CHEVAL Mathieu, DEAL • M. HOAREAU Michel, DEAL antenne Est • Mme COTAYA Gisèle, DEAL antenne Est	• M. GUEZELLO Albert • Mme CLOTAGATILDE Béatrice • M. MAURI Swen	• M. PERRAULT Gérard, élu à l'urbanisme • M. GALBOIS François, DGA Développement • M. MODY Francis, DATU • M. LATCHOUMANIN Frédéric, Cabinet du Maire • M. ROBERT Jean-Marie, chef du service PLU • Mme BONERE Stéphanie, service PLU

Sur les 7 sites visités ce jour-là, 2 sites ont fait l'objet d'un avis défavorable du paysagiste conseil de l'Etat et de l'ensemble des services de l'Etat présents. Par conséquent, ils n'ont pas été proposés dans le PLU de 2019.

Sur les 5 autres sites :
- 3 sites ont reçu un avis favorable,
- 1 site a reçu un avis réservé, sous réserve des garanties apportées à son insertion paysagère notamment.
- 1 site n'a pas pu être visité par le paysagiste conseil de l'Etat, qui du fait de son planning et de l'heure qu'il était, a été contraint de partir avant les autres représentants des services de l'Etat. Par contre, il a reçu un avis réservé de la part de la DEAL, sous réserve des garanties apportées à son insertion paysagère notamment.

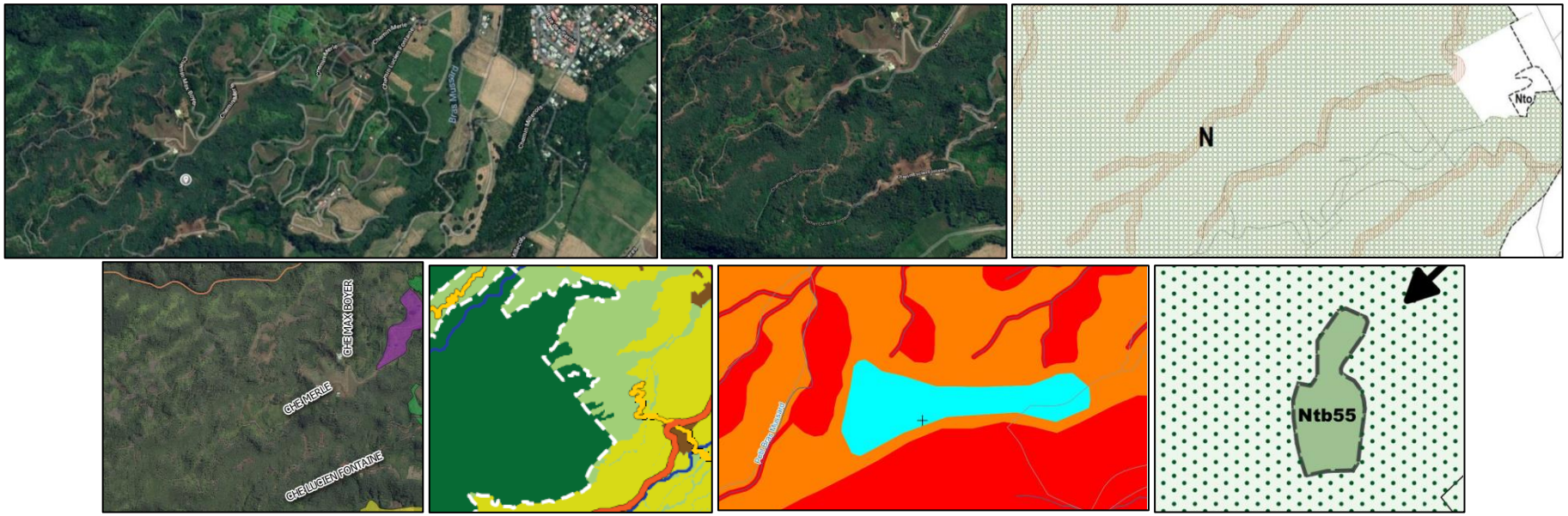
Ces 5 projets ont ainsi été retenus dans le projet de PLU 2019.

Pour l'ensemble des projets, il a été soulevé par le paysagiste de l'Etat que leur inscription sous forme de STECAL dans le PLU devrait informer précisément plusieurs éléments :
- Orientations d'aménagements (dimensionnement des bâtiments, volumétries, mode d'implantation dans le site, accès, circulations, stationnements),
- Orientations de préservation paysagère (implantations, points de vue, vues lointaines),
- Actions de préservation des espaces agricoles et naturels.

- **Ntb 55, Bras-Madeleine les Hauts, projet « Domaine Anamoutou »**

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PORTEUR DE PROJET	LOCALISATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU PROJET	SITUATION VIS-A-VIS DU PLU 2006, DU SAR ET DE LA BOS	INTERET TOURISTIQUE DU SECTEUR
Agriculteur / Eleveur de cerfs – domaine de chasse Anamoutou	**Adresse :** Saint-Benoît, Bras-Madeleine **Références cadastrales :** BC 3 ; BC 154 **Superficie totale des terrains :** 11 ha	**PLU 2006 :** Zone Naturelle avec espace boisé classé (Nebc). **SAR 2011 :** Zone Vigilance Touristique	-Ouverture sur le Parc National, partenaire du porteur de projet concernant la valorisation écologique des terrains et favorable au projet. -Vue panoramique remarquable sur le littoral.

ACTIVITE EXISTANTE SUR LES TERRAINS CONCERNES PAR LE PROJET
Le projet se situe au cœur d'un domaine de 400 ha (24 ha élevage de cerfs, 150 ha de parc de chasse, 200 ha en cœur de Parc National, 50 ha d'agroforesterie). Les terrains voisins de la parcelle concernée par le projet accueillent un élevage de cerfs, des prairies et des cultures diversifiées (palmistes, kakis, goyaviers…). Un partenariat avec le Parc National est étudié par le porteur de projet afin de valoriser son terrain en tant que porte d'entrée du Parc.



1° plan de situation avec photo aérienne Google maps 2019 / 2° Zoom photo aérienne Google maps 2019 / 3° Extrait du zonage du PLU de 2006 / 4° Extrait de la BOS de 2016 / 5° Extrait du SAR de 2011 / 6° Extrait du PPR multirisques de 2017 (le projet se situe dans la partie bleue, B2U) / 8° Extrait du zonage du PLU de 2019 / 9° Cerfs, élevés sur la parcelle / 10° Domaine Anamoutou / 11° Intention d'insertion paysagère / 12° Vue depuis le site du secteur Ntb 55

DESCRIPTION DU PROJET TOURISTIQUE, HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR Ntb 55 : 1 ha sur la parcelle cadastrée BC n°3

Le projet concerne un programme de village agricole et touristique sur le site de la propriété Anamoutou. Cette propriété est positionnée dans le secteur du Cratère dans un paysage nommé « mille monts ». Cette propriété s'étend sur 400 ha environs de l'altitude 180 m à plus de 800 m. Le programme envisagé est un ensemble articulé comprenant (de haut en bas) :

- un écolodge de 50 chambres environ et équipements ➔ partie du projet concernée par le STECAL, secteur Ntb n°55
- un village agricole de production en culture biologique ou biodynamique
- une entrée permettant le contrôle de l'entrée, l'accueil, et le stationnement des véhicules ainsi que la production d'énergie

Le projet prévoit de développer un écolodge et une ferme agrobiologique répondant à de hautes ambitions environnementales :

- Bâtiments bioclimatiques et écologiques,
- Production agroforestière naturelle,
- Production d'énergie renouvelable,
- Gestion de la ressource en eau responsable, économe,
- Economie des ressources
- Protection et reconstitution écologique des boisements,
- Valorisation des ressources locales et optimisation des filières existantes (petits pêcheurs, maraichers, …).

Suite notamment, aux remarques du paysagiste-conseil de l'Etat, il convient de présenter le projet dans son ensemble :

<u>L'entrée du domaine</u>
Il est prévu dans cette zone d'y implanter :
- Le bâtiment d'accueil et de vente des produits de la ferme,
- Une petite salle ouverte d'accueil, de vente, d'information et de partage,
- 12ha environs de maraichage agro forestier (polyculture en agrobiologie)

Possible couverture photovoltaïque des bâtiments techniques afin de renforcer l'autonomie du site sur le plan énergétique
Sur le site, seules les liaisons techniques seront opérées depuis l'entrée, vers le village agricole, puis l'écolodge. Le chemin de liaison pour des raisons techniques et de sécurité sera traité en chaussée béton, permettant l'accès des véhicules de secours et d'incendie.

<u>Le village agricole</u>
- Corps de ferme (différents bâtiments existants),
- 3.9 ha environs de verger forestier,

Le village agricole permet la production et la transformation des produits cultivés pour l'alimentation de l'écolodge. Des bâtiments techniques tels que des serres de production (aquaponie etc…), mais également des ateliers (salles de préparation froides, réserves frigorifiques etc…) compléteront le village fermier. Les habitations existantes complètent le programme.

<u>Les paysages agricoles associés</u>
En aval du village, l'organisation agraire sera plus ouverte et agronomique avec des arbres qui renforceront l'ombre et donneront un caractère paysager associé (arbres fruitiers notamment). En amont du village, les pentes sont plus fortes, et la structuration du paysage agricole se fera par des terrasses successives très renforcées progressivement par des arbres de haute tige, indigène et fruitiers exotiques. On y trouvera des paysages de production à palmistes notamment. Le paysage semi ouvert pour l'élevage extensif de cerfs (élevage à nourriture autonome sur le site) sera conservé dans la partie Nord du site du village, des cultures en champs ouverts seront également traitées (ananas etc…) comme actuellement en partie aval.

<u>Reconstitution écologique</u>
Cette partie se trouve en zone naturelle et classée en EBC. Elle est fortement dégradée. « Jambrosade », goyavier et mangue à grappe dominent les branles, bois de

rempart et autres reliques d'espèces indigènes. Elles représentent environ 8.5 ha. Le projet prévoit dans cette zone de reconstituer progressivement une forêt d'espèces endémiques et indigènes par coupes et éradication progressive des EEE. Cette reconstitution suivant les principes de restauration écologique progressive s'étendra également au sentier de randonnée partant de la zone des lodges et allant vers le petit et grand Bras Mussard, en cœur de Parc National, sur une surface d'environ 12ha.

L'écologde
La localisation dédiée se trouve sur une petite planèze de crête en secteur actuel EBC, aléas moyens sur le PPR, sur une surface de 4.4ha. Cette zone a été prospectée par SEGC (étude de sol en annexe de ce document) et suite à cette analyse il en ressort la proposition de passer ce terrain en zone d'aléas faibles au PPR. On note ici aussi un espace forestier dégradé, notamment l'envahissement par les EEE. La classification en EBC est donc à remettre en question en corrélation uniquement avec le positionnement de l'écologde. L'esprit du classement en boisement classé n'est pas à remettre en cause car l'écologde doit être intégré à une forêt renforcée sur le plan indigène et en biodiversité. Par ailleurs, l'écologde qui devra limiter son emprise au sol et de développer sur R+1 sur soubassement ventilé, n'aura qu'une emprise que très limitée par rapport à la surface déterminée. A ce stade d'études, il ne faut pas restreindre le site d'intervention, car des études exploratoires complémentaires topographiques, floristiques, géotechniques, climatique (station éventuelle de mesures climatiques) seront réalisées et permettront de bien implanter le programme très modeste dans son site assez étendu au stade actuel de l'expertise déjà bien développée.

Le caractère original et exceptionnel du projet : Le projet du Domaine Anamoutou n'est pas qu'un simple écologde. Il s'agit d'un projet complet, pensé depuis sa conception pour s'intégrer dans son environnement. Il participe d'une logique respectueuse de l'environnement, de reconstitution écologique chère au Parc National de La Réunion et dispose d'un lien réel avec l'activité d'élevage de cerfs existant sur le domaine. En effet, le village agricole et l'élevage participeront à l'alimentation des cuisines de l'écologde, dont les clients pourront découvrir la beauté du site, ses cerfs en libertés, ses sentiers de randonnées ouverts sur le Parc… La totalité des détails de ce projet se situe dans l'ANNEXE N°01 du rapport de présentation, qui dispose de la même valeur que le rapport de présentation.

Synthèse de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet : Avis favorable

Atouts	Contraintes
-Une propriété agricole de 400ha dont les espaces concernés sont anthropisés. -Espaces agricoles, pistes, pâturages, massifs forestiers récents. -Le projet s'inscrit dans un territoire bien identifié et étudié. -Il utilise les pistes déjà existantes et limite les circulations (parkings à l'entrée) ainsi que les réseaux (autonomie en électricité, EP, EU) -Le projet vise une économie circulaire : valorisation des produits de la ferme, nouvelles productions… -Traitement paysager et environnemental du projet. -Les services de l'Etat ont apprécié la présentation du projet et semblent favorables à sa réalisation, à condition qu'il soit cadré réglementairement au sein du PLU.	-Besoin d'une OAP globale, à l'échelle du site et pas uniquement de la construction projetée. La STECAL agro-touristique est tout à fait justifiée. Sa formalisation dans le PLU devra : - S'inscrire dans un périmètre large - Identifier accès, implantation des zones de construction (réduites), surfaces agricoles et naturelles confortées ou remaniées, - Etablir des principes de construction (réversibilité, autonomie énergétique, organisation sur le site, préservation des vues lointaines…).

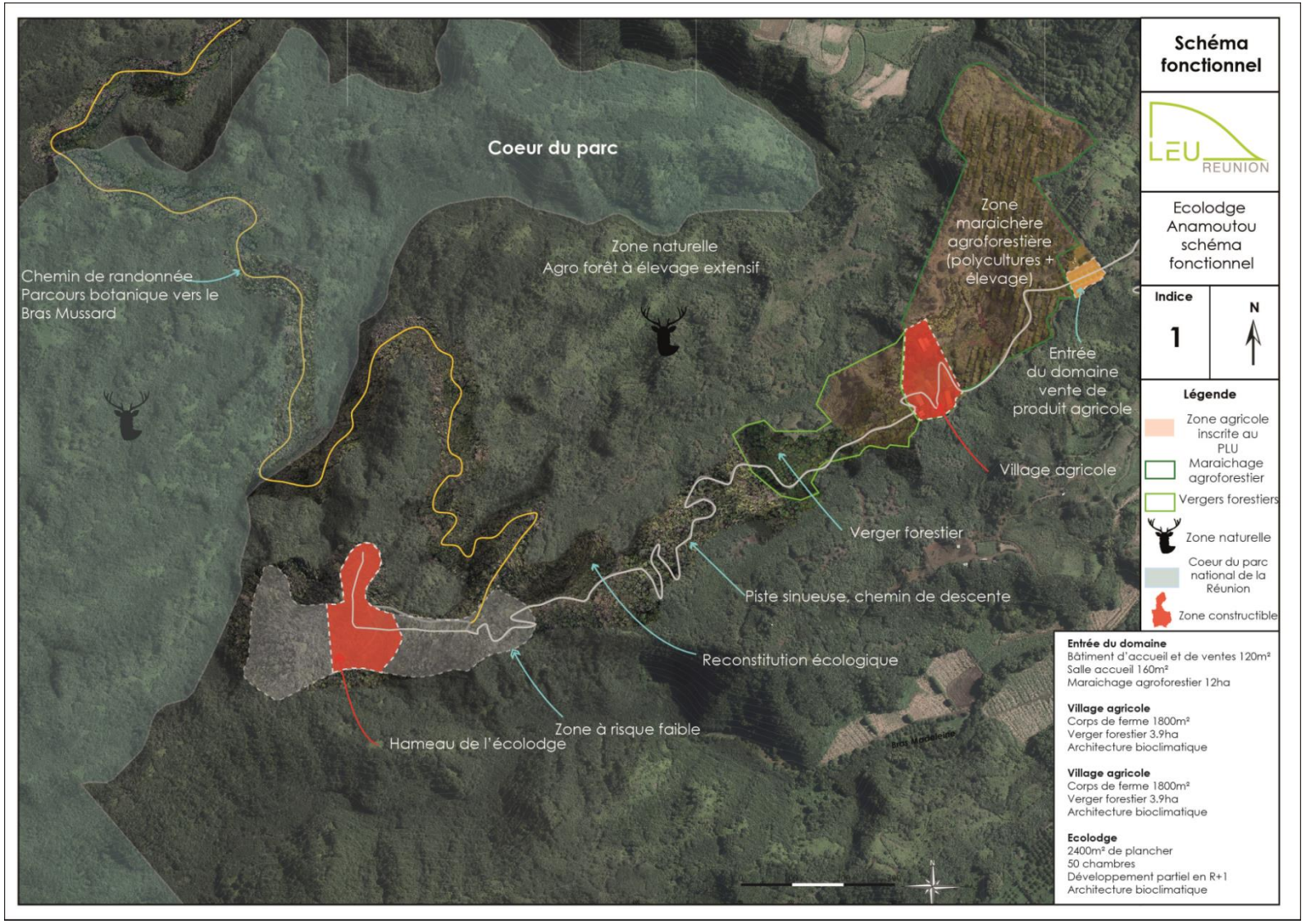
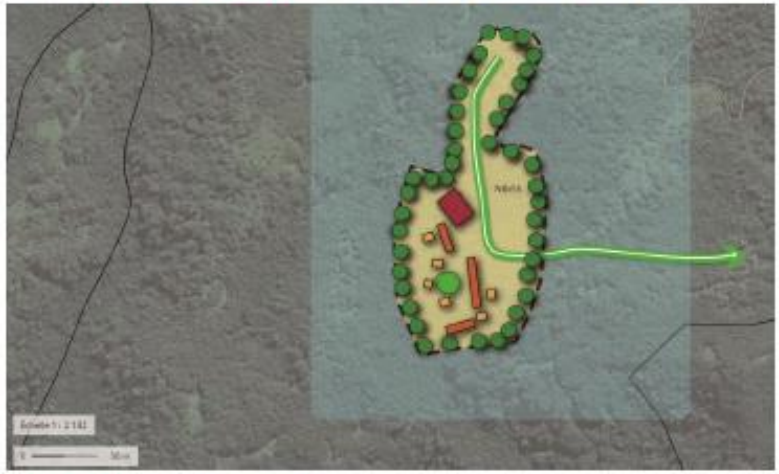


Schéma fonctionnel
LEU REUNION
Ecolodge Anamoutou schéma fonctionnel
Indice
1
N
Légende
Zone agricole inscrite au PLU
Maraichage agroforestier
Vergers forestiers
Zone naturelle
Coeur du parc national de la Réunion
Zone constructible
Coeur du parc
Zone naturelle
Agro forêt à élevage extensif
Zone maraichère agroforestière (polycultures + élevage)
Chemin de randonnée
Parcours botanique vers le Bras Mussard
Entrée du domaine vente de produit agricole
Village agricole
Verger forestier
Piste sinueuse, chemin de descente
Reconstitution écologique
Zone à risque faible
Hameau de l'écolodge
Entrée du domaine
Bâtiment d'accueil et de ventes 120m²
Salle accueil 160m²
Maraichage agroforestier 12ha
Village agricole
Corps de ferme 1800m²
Verger forestier 3.9ha
Architecture bioclimatique
Village agricole
Corps de ferme 1800m²
Verger forestier 3.9ha
Architecture bioclimatique
Ecolodge
2400m² de plancher
50 chambres
Développement partiel en R+1
Architecture bioclimatique

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°55 – STECAL NTB DE BRAS-MADELEINE, CHEMIN MERLE – BC 3 - « Le Domaine Anamoutou »

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :



1) Règles devant être appliquées strictement :

Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 1 ha maximum.
L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Emprise au sol des constructions :
L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 1700 m², répartis entre :
- 1 bâtiment commun de restauration et de services,
- 2 à 3 bâtiments à long pans destinés à l'hébergement touristique,
- 4 à 7 pavillons maximum destinés à l'hébergement touristique,
- 1 pavillon destiné à l'accueil d'un observatoire naturaliste.

Hauteur des constructions :
La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage, par rapport au terrain naturel (R+1+soubassements).
En cas d'utilisation de matériaux naturels biosourcés en fibre végétale pour les couvertures (ex : vétiver), des hauteurs supérieures de 2 m pourront être admises pour les émergences de toitures. Ces sur-hauteurs seront justifiées par les paramètres techniques des matériaux concernés (bardeaux, chaume de vétiver…)

Aspect extérieur des constructions :
Les coloris blancs et clairs sont proscrits des façades, lesquelles seront protégées par les débords de couverture et les pare-soleil.

Les boisements existants sont à conserver et renforcer afin d'assurer l'intégration paysagère du hameau touristique.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :

Hauteur des constructions :
La hauteur des constructions doit être intégrée au plenum de développement des arbres de la restauration écologique forestière.

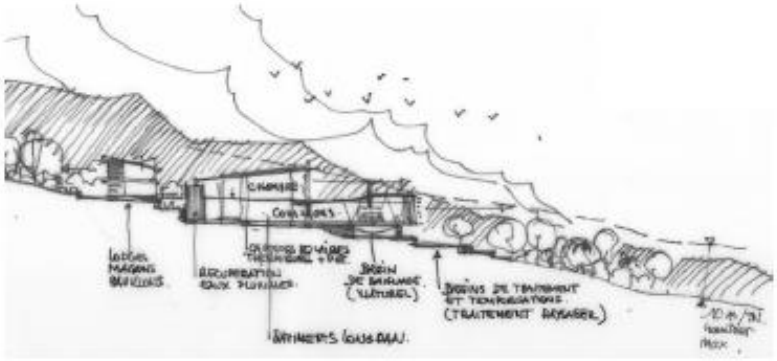
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
Les matériaux seront principalement des matériaux bénéficiant de finition dite naturelle : bois en lames et bardeaux, zinc, pierres basaltiques, terre…les superstructures des bâtiments seront réalisées en ossatures sèches et non en filière humide.

Toitures : Dans des pentes fortes, les toitures végétales (chaume de vétiver) sont recommandées.
Dans les pentes faibles ou optimisées, les sur-toitures techniques photovoltaïques et thermiques devront être intégrées et discrètes depuis le paysage intérieur et le grand paysage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Les constructions s'implanteront en constituant un ensemble cohérent et en respectant au mieux les courbes de niveau, les distances entre bâtiments ne sont pas réglementées

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :
Un jardin domestique sera créé au centre des constructions. La gestion des eaux pluviales sera intégrée au paysage, un bassin naturel pour la baignade pourra être réalisé.
L'espace situé autour de la zone d'implantation des lodges est une zone boisée dont la vocation naturelle sera conservée et renforcée en afforestation indigène sur la base des principes de restauration écologique. Elle intégrera le process écologique paysager de traitement des eaux usées.

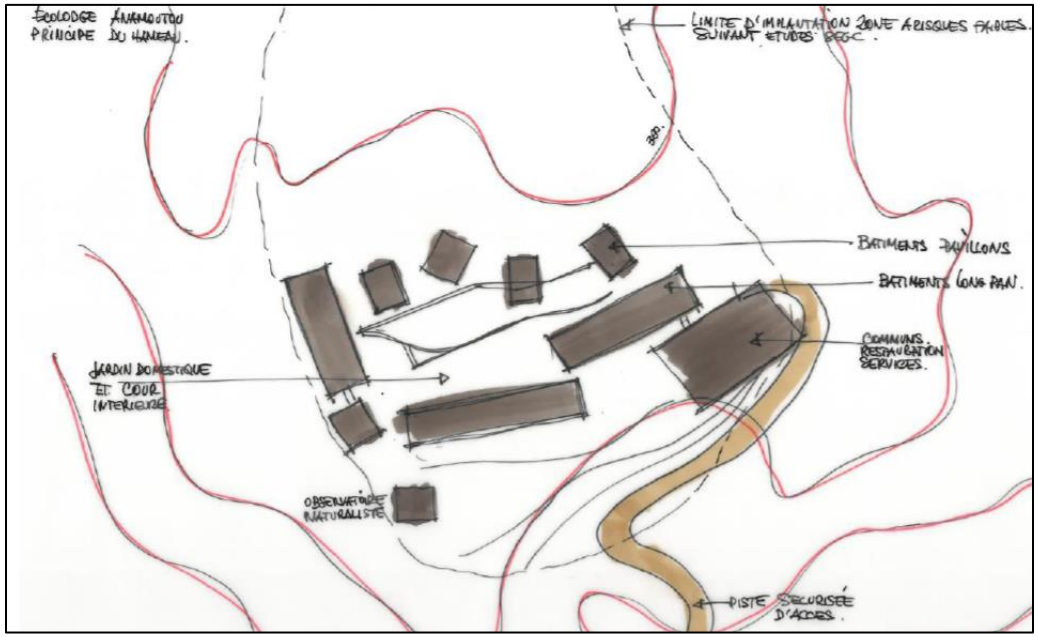
Principes de l'insertion paysagère des constructions en coupe à respecter :

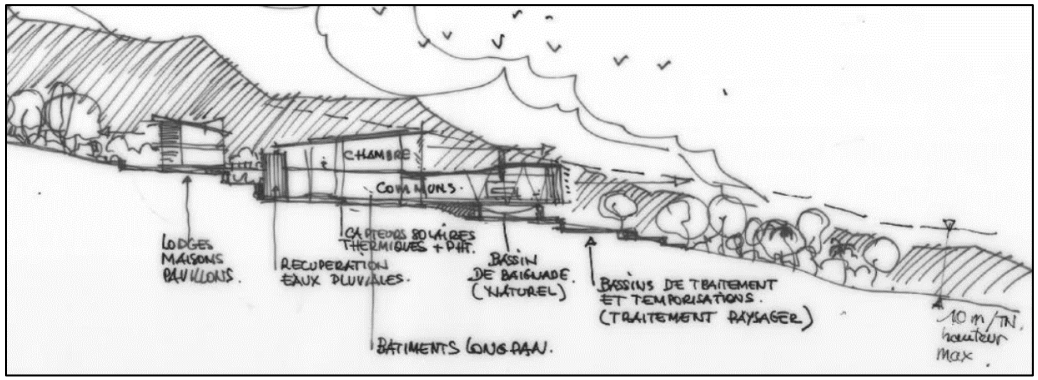


Accès aux lodges et stationnement :
L'accès aux lodges sera assuré par le chemin d'exploitation existant. Cette voie, d'une largeur de 3.50 mètres minimum de largeur, sera traitée en béton clair et permettra l'accès des véhicules de service et de secours.

Les stationnements des véhicules des clients devront être organisés à l'entrée du Domaine (cf. schéma fonctionnel du projet ci-dessous), de façon à éviter toute circulation automobile à l'intérieur du hameau. Ils seront constitués de matériaux naturels de type pierre terre ou stabilisé. Aucun véhicule ne stationnera sur le lieu d'implantation des lodges (sauf véhicules d'urgence ou livraison et services).

Plan de principe de hameau et croquis d'insertion paysagère en coupe (réalisés par l'architecte paysagiste *Leu Réunion*) :





Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	Orientations d'aménagement et de Programmation, à respecter dans un rapport de compatibilité
- Périmètre d'implantation des constructions de 1 ha maximum - Aménagement sous forme de projet unique - Emprise au sol totale des constructions limitée à 1700 m² - Nombre de construction limité entre 8 et 12 (hameau) -Nature des bâtiments à respecter selon la fiche, afin de garantir la réalisation du projet présenté - Hauteur maximale des constructions limitée à 10 m au faitage par rapport au terrain naturel (R+1+soubassements) - Interdiction des coloris blancs et clairs pour les façades - Protection et conservation des boisements existants	- Hauteur des constructions à intégrer au plenum de développement des arbres - Matériaux pour les toitures, sur-toitures… - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres non réglementée, mais doit respecter les courbes de niveau - Création d'un jardin domestique au centre des constructions - Gestion des eaux pluviales intégrée aux paysages - Bassin naturel de baignade envisageable - Espace autour de la zone d'implantation des constructions reste boisée - Accès aux lodges par le chemin d'exploitation existant - Stationnements à l'entrée du domaine

- **Ntb 56, chemin de Ceinture les Hauts, projet « Camping le Bois Joli Cœur »**

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PORTEUR DE PROJET	LOCALISATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU PROJET	SITUATION VIS-A-VIS DU PLU 2006, DU SAR ET DE LA BOS	INTERET TOURISTIQUE DU SECTEUR
Agriculteur et gérant du Camping « Le Bois Joli Cœur »	**Adresse du terrain :** Saint-Benoit, chemin de Ceinture, ch. Propriété Payet **Référence cadastrale :** BI 403 **Superficie totale du terrain :** 4,3 ha	**PLU 2006 :** Agricole Protection Forte (Apf) **SAR 2011 :** Espace agricole	Proximité de la forêt Sainte-Marguerite, du circuit des Ravenales et du Grand Etang.

ACTIVITE EXISTANTE SUR LES TERRAINS CONCERNES PAR LE PROJET
Le projet se situe une exploitation composée de champs de palmistes rouges et pejibayes (30 tonnes produites/an), agrumes, longanis, Ti'Jacques, fruits de la passion... On y trouve aussi le camping « Le Bois Joli Cœur » certifié gîte de France 3 épis, proposant un camping Pré Vert dans une ambiance familiale et conviviale au cœur de la nature. Situé à Sainte-Anne, dans les Hauts du chemin de Ceinture, le camping peut accueillir 20 personnes et dispose de 5 emplacements aménagés sur une aire de pique-nique agro-touristique de 400 m² et de 3 « kaz insolites » construits avec des matériaux traditionnels, un kiosque écologique aménagé, des toilettes sèches, un espace de jeu… Le camping propose des prestations de visite de l'exploitation ainsi que la réalisation de repas créoles au feu de bois, vente de palmistes issus de l'exploitation…

1° plan de situation avec photo aérienne Google maps 2019 / 2° Extrait du zonage du PLU de 2006 / 3° Extrait de la BOS de 2016 / 4° Extrait du SAR de 2011 / 5° Extrait du PPR multirisques de 2017 (le projet se situe dans la partie bleue, B2U) / 6° Extrait zonage PLU 2019/ 7° Zoom photo aérienne Google maps 2019 / 8°,9° Vues du camping existant / 10° Vue du secteur Ntb n°56

DESCRIPTION DU PROJET TOURISTIQUE, HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR Ntb 56 : 0,5 ha sur la parcelle cadastrée BI 403

Le projet consiste à réaliser 5 lodges (avec une limite fixée à 10 lodges par le PLU puisqu'il s'agit d'un hameau) et un bâtiment d'accueil sur une surface limitée à 0,5 ha, en complément du camping existant et de l'exploitation agricole existante sur le terrain. Les lodges sont insérés dans l'environnement du site et participe d'une logique agrotouristique déjà existante.

Le caractère original et exceptionnel du projet : Le projet du « Camping Bois Joli Cœur » se distingue des autres par le lien étroit qu'il entretient avec une structure touristique et agrotouristique existante. Le camping, connu et apprécié dans toute l'île mérite d'être complété par ces nouveau bungalows d'accueil. Il s'agit ici également, de soutenir un réel projet complémentaire à une exploitation agricole vivante et dynamique, qui reste avant tout, l'activité principale du porteur de projet. Le terrain concerné, uniquement planté en palmistes, agrumes… dispose d'une vue magnifique et il est important de souligner que le choix du secteur d'implantation des constructions s'est fait en prenant en compte un endroit rocailleux, où la terre produit très peu de palmistes, insuffisant pour une production optimale comme à d'autres endroits du terrain. Ainsi, il s'agit d'une véritable initiative agricole et touristique, qui s'insère dans son environnement en prenant en compte les arbres existants et les vues du site. La totalité des détails de ce projet se situe dans l'ANNEXE N°02 du rapport de présentation, qui dispose de la même valeur que le rapport de présentation.

Synthèse de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet : Avis favorable

Atouts	Contraintes
- Le porteur de projet est agriculteur et dispose d'une structure existante « Camping Bois Joli Cœur » -Projet dans une exploitation agricole, avec équipement d'accueil touristique existant -Associé à un projet de valorisation de parcelles en friche pour cacao, citrons, plantes médicinales -Projet de 4 bungalows de 40 m² pour hébergement touristiques, en complément de bâtiments d'hébergement existants -Projet qui conforte et dynamise l'exploitation agricole, propose de nouvelles productions et s'inscrit dans un équipement touristique existant.	- Il souhaite renforcer son activité touristique, tout en conservant en priorité son activité agricole. Le projet est donc bien lié à une activité agricole. - Par contre, les constructions proposées ne doivent pas être trop urbaines et inadaptées au site et au paysage alentour. Le projet doit être vu sous l'angle de l'insertion des constructions dans l'environnement, en traitant les vues paysagères, la prise en compte des plantations existantes et en présentant un projet global, mettant en avant son activité agricole comme support.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°56 – STECAL NTB DE CHEMIN DE CEINTURE (STE-ANNE), CHEMIN PROPRIETE PAYET – BY 403 - « Le Bois Joli Cœur »

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

1) Règles devant être appliquées strictement :

L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 5000 m² maximum.

Le projet pourra comprendre la construction de 5 lodges minimum et de 10 lodges maximum avec terrasses et pergolas totalement insérés dans l'environnement et le paysage du site, pour un total de 80 m² d'emprise au sol maximum par lodge. Les lodges seront implantés à une distance de 5 mètres minimum les unes par rapport aux autres, au droit du nu des façades.

Le projet pourra comprendre la construction d'un bâtiment d'accueil, de 100 m² d'emprise au sol maximum.

Une aire de pique-nique pourra être aménagée, à l'Est du périmètre d'implantation des constructions, sans réalisation de constructions.

Hauteur des constructions :
La hauteur maximale des constructions est de 4,5 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :
Les toitures des lodges et du bâtiment d'accueil seront réalisées en bardeaux de bois.
Les façades des lodges et du bâtiment d'accueil seront réalisées en bardage bois.
Les murs seront principalement en moellon.
Les clôtures seront principalement en bois.

Voiries internes :
Voie interne existante desservant le camping,

Voie interne principale permettant l'accès aux lodges,

Voies douces permettant le cheminement vers les lodges,
L'ensemble de ces voies ne pourront être ni bétonnées, ni goudronnées.

Les boisements existants sont à conserver afin d'assurer l'intégration paysagère du hameau touristique.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :

Implantation des constructions :
Les lodges seront implantés sur une partie du terrain où la composition du sol ne permet pas la plantation de palmistes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :
L'alignement de palmiers hauts existants est à conserver et à intégrer à la construction des lodges en termes d'aménagement paysager.

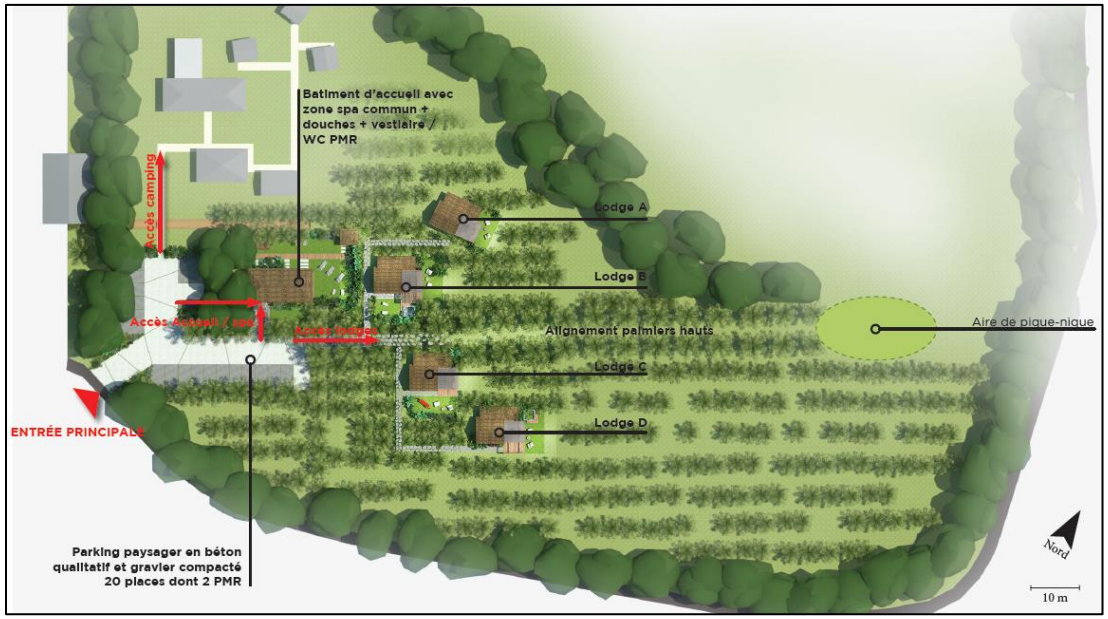
L'axe principal sera conforté par la plantation de palmiers tout au long de celui-ci.
Des plantations ornementales viendront compléter les alignements de palmiers autour de l'axe principal et autour des lodges. A cet égard, la palette végétale ci-après sera respectée.

Principe d'insertion paysagère des constructions à respecter :

Accès aux lodges et stationnements :
L'accès aux lodges sera assuré par le chemin privé existant, chemin Propriété Payet qui se raccroche à la voirie communale, chemin de Ceinture.
La voie interne principale permettant l'accès aux lodges est constituée par un cheminement existant d'une largeur de 5 mètres. Elle devra être confortée sans élargissement significatif.
Les cheminements doux vers les lodges seront réalisés en dalles de basaltes avec gazon sauf en ce qui concerne les accès PMR qui seront en dalles de basaltes avec béton.

Les stationnements seront réalisés sous la forme d'un parking paysager à l'entrée du périmètre d'implantation des constructions. Ils seront réalisés en béton qualitatif et gravier compacté.

Schéma d'aménagement et insertions paysagères (réalisés par le paysagiste *Univert Durable*) :

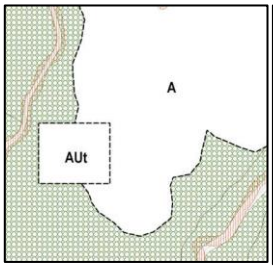


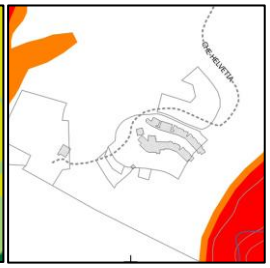
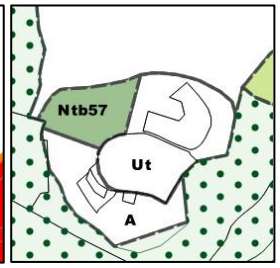
Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	OAP, à respecter dans un rapport de compatibilité
- Périmètre d'implantation des constructions de 0,5 ha max - Aménagement sous forme de projet unique - Emprise au sol limitée entre 500 m² et 900 m² maximum - Nombre de construction limité entre 5 et 10 lodges + 1 bâtiment d'accueil - Implantation des lodges à une distance de 5 m minimum les uns par rapport aux autres -Aire de pique-nique à l'Est du périmètre, sans constructions -Hauteur max limitée à 4,5m à l'égout et 6m au faitage -Qualité architecturale et paysagère -Voies internes ni bétonnées, ni goudronnées, - Boisements existants à conserver	- Implantation sur une partie du terrain où le sol ne permet pas la plantation de palmistes - Alignement de palmiers hauts existant à conserver - Axe principal conforté par la plantation de palmiers - Plantations ornementales complémentaires à réaliser en suivant la palette végétale jointe en annexe de la fiche - Accès par le chemin existant, pas d'élargissement signification de l'accès principal - Stationnements sous forme de parking paysager - Matériaux pour les voies et les stationnements

- **Ntb 57, Cambourg, projet du « Diana Dea Lodge »**

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PORTEUR DE PROJET	LOCALISATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU PROJET	SITUATION VIS-A-VIS DU PLU 2006, DU SAR ET DE LA BOS	INTERET TOURISTIQUE DU SECTEUR
DIANA DEA LODGE, hôtel 4 étoiles	**Adresse des terrains :** Saint-Benoit, Sainte-Anne, chemin Helvetia **Références cadastrales :** CI 186, 187, 220, 188, 219, 215 **Superficie totale des terrains :** 60 ha	**PLU de 2006 :** -A urbaniser pour le tourisme (AUt) -Agricole Protection Forte (Apf) **SAR de 2011 :** Territoire rural habité, espace naturel et espace agricole	Proximité avec la forêt Sainte-Marguerite, le Piton Armand, la Rivière de l'Est… Vue panoramique sur le littoral.

ACTIVITE EXISTANTE SUR LES TERRAINS CONCERNES PAR LES PROJETS
Installé au cœur d'un parc de chasse de 150 ha sur les hauteurs de Sainte-Anne, au terminus du chemin Helvetia, l'hôtel de charme et d'atmosphère Diana Dea Lodge est un petit havre de paix au milieu d'un écrin de verdure. Situé à 650 mètres d'altitude, surplombant l'océan Indien et toute la côte Est de La Réunion, il se veut discret par le choix de ses matériaux : bois, pierre, cuir et verre, pour laisser toute la place à la nature environnante. Le silence et la beauté du lieu, invitent à une parenthèse, à une pause presque contemplative. Créé en 2008 par un groupe d'entrepreneurs et d'investisseurs, puis racheté en juin 2016 par M. Alfred CHANE PANE et M. Johnny LAW YEN, l'établissement jouit d'une situation particulièrement intéressante des points de vue géographique et environnemental. Proche de l'aéroport Roland GARROS (45 minutes par la route), il se situe en pleine nature, aux portes du Parc National des Hauts de La Réunion, dans un secteur de l'île où l'industrie hôtelière se fait très rare, et constitue pour le touriste local ou pas, une formidable opportunité de dépaysement, de repos, détente et de découverte plus aisée des sites touristiques de l'Est et du Sud du département. Sa construction avec des matériaux d'origine naturelle (bois, pierre) lui confère une ambiance chaleureuse, accueillante et relaxante. La qualité des espaces environnants en font un établissement unique en son genre puisqu'aucune autre structure hôtelière de l'île n'est installée sur un large domaine pastoral avec à ses portes l'un de plus beaux espaces naturels du monde. Le rachat de cet hôtel s'inscrit dans une dynamique de bien-être et de communion avec la nature, en effet L'objectif premier est d'offrir à notre clientèle une atmosphère dépaysante, saine, sans voiture, sans nuisances sonores et en pleine nature.



1° plan de situation avec photo aérienne Google maps 2019 / 2° Extrait du zonage du PLU de 2006 / 3° Extrait de la BOS de 2016 / 4° Extrait du SAR de 2011 / 5° Extrait du PPR multirisques de 2017/ 6° Extrait du zonage du PLU 2019 / 7° Zoom photo aérienne Google maps 2019 / 8°, 9° Vues depuis l'hôtel / 10° Cerfs en liberté dans le parc de chasse de l'hôtel

DESCRIPTION DES PROJETS TOURISTIQUES EN ZONE UT ET EN HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

L'hôtel étant la seule structure 4 étoiles existant dans les Hauts de l'Est, le choix a été fait de développer davantage celui-ci, ainsi que les offres proposée, afin de pérenniser la structure existante et ainsi accroitre considérablement l'attractivité des touristes dans cette zone. Les principaux développements portent sur la création d'un nouveau SPA de 1075 m² en zone Ut et d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (secteur Ntb n°57) composé de 10 écolodges, afin de répondre à une demande certaine de notre clientèle. Ces développements se feront dans le respect et en adéquation avec l'existant et la nature environnante :

- Le nouveau SPA, contrairement au petit SPA actuel (ne disposant que d'une cabine double et d'une cabine simple de massage), permettra non seulement d'accueillir plus de clients de l'hôtel mais également des clients externes avec pour vocation d'être le SPA N°1 de l'île,

-Les écolodges du hameau nouveau permettront d'accueillir une nouvelle clientèle désireuse d'être davantage en communion avec la nature.

Ces développements permettront à la fois de garantir un accroissement des visites de la structure et donc de la commune de Benoît elle-même, et également de continuer à s'inscrire dans une démarche profonde de développement durable et de bien-être.

Nous rappelons ici que le Diana Dea Lodge bénéficie depuis 2006 d'une zone constructible (anciennement zonée AUt, reclassée Ut dans le PLU 2019). Cette zone a été déplacée dans le PLU 2019 à l'endroit exact où se situe l'hôtel qui a été construit à quelques mètres de la zone AUt créée à l'époque. Au sein de la zone Ut du PLU 2019 (d'une superficie de 2 ha, identique au PLU de 2006), l'hôtel occupe globalement 1 ha. Il reste donc une superficie constructible de 1 ha au sein de laquelle le projet de SPA va se développer. Le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement se situe lui dans le secteur Ntb numéroté 57 au document graphique, dont la superficie est de 0,85 ha.
Dans un souci de cohérence et de clarté, les deux projets sont concernés par la fiche annexe du règlement n°57. La totalité des détails de ces projets se situent dans l'ANNEXE N°03 du rapport de présentation, qui dispose de la même valeur que le rapport de présentation.

1/ La réalisation du SPA en zone Ut

Le premier projet, situé en zone Ut du PLU et en territoire rural habité selon le SAR (dans le respect du principe de compatibilité entre SAR et PLU), consiste en la construction d'un SPA en continuité de l'hôtel. L'accès pourra se faire par le biais d'une passerelle piétonne mais également par un accès direct depuis le nouveau parking. Une terrasse panoramique permettra à tous de profiter des nouveaux services de l'hôtel (brazzero, cuisine au feu de bois, bar healthy). Au RDC les activités du SPA seront agencées de manières à toutes profiter de la vue. Une piscine vernaculaire sera installée sur le site et jouera entre végétation et rocaille.

2/ Le hameau nouveau intégré à l'environnement (secteur Ntb 57)

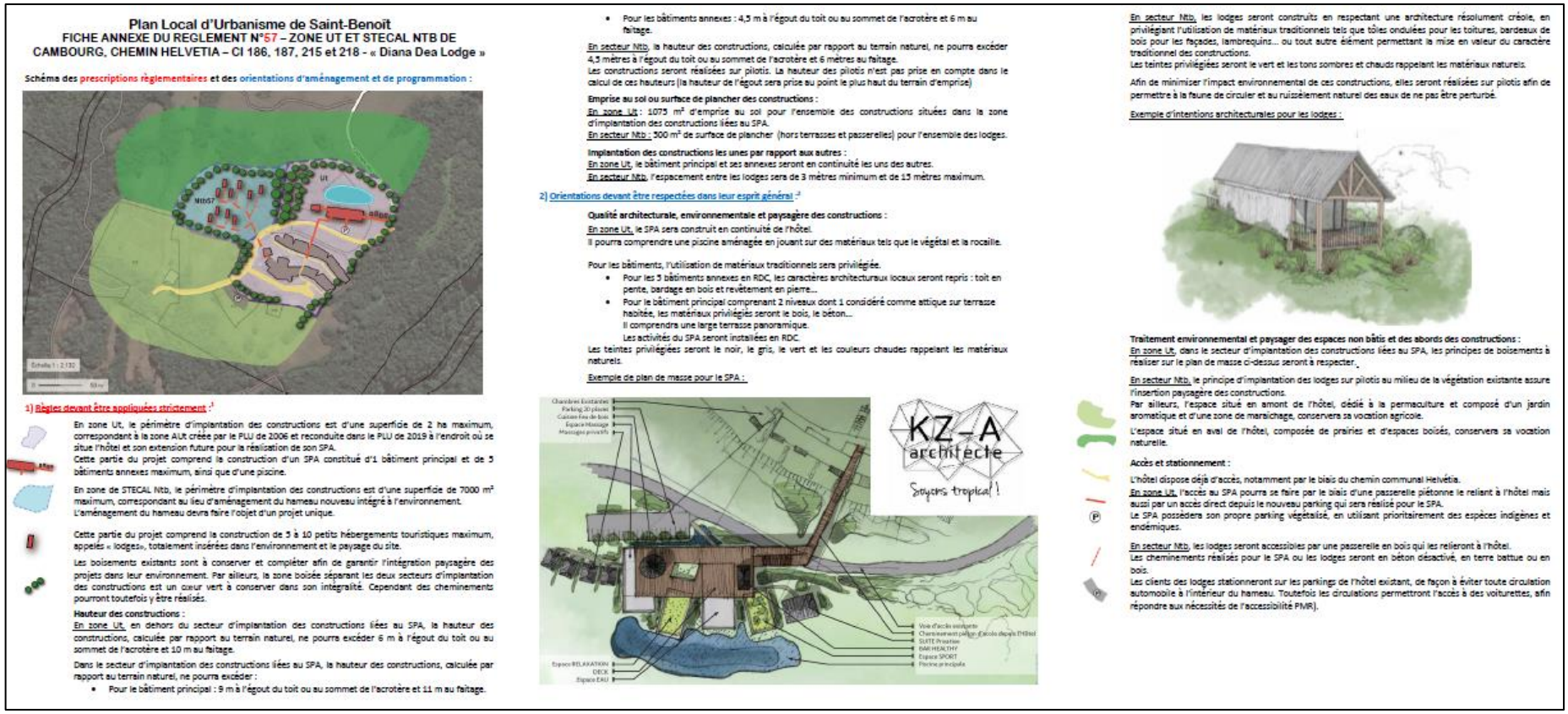
SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR Ntb 57 : 0,85 ha

Le second projet, situé dans le STECAL Ntb 57, consiste en la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et au paysage du site, composé d'une dizaine de lodges maximum. Les lodges constituent un projet innovant et original en étant une destination idéale pour l'organisation de retraite ou de séjours de retour aux sources. Les services proposés seront ceux de l'hôtel (room service...) tout en permettant aux touristes locaux ou extérieurs qui le souhaitent, de minimiser les relations avec l'extérieur. L'architecture de ces Lodges se voudra résolument créole et l'utilisation des matériaux traditionnels sera privilégiée (tôles ondulées, bardeaux, lambrequin...)
Afin de minimiser l'impact environnemental de ces constructions, elles seront réalisées sur pilotis afin de permettre à la faune de circuler et aux ruissellements naturels des eaux de ne pas être perturbé.

Le caractère original et exceptionnel du projet : Le projet du « Diana Dea Lodge » se distingue des autres parce qu'il s'agit de permettre à une structure existante et dynamique, unique dans l'Est de l'île, de se développer dans le respect d'un projet original et vertueux, qui s'intègre dans les paysages naturels et ruraux du site, tout en valoriser les richesses du territoire sur lequel il s'implante. En effet, les projets du Diana Dea participent aussi d'une volonté de proposer aux touristes un séjour reposant, dépaysant et de leur faire découvrir aussi des produits du terroir. L'hôtel s'est en effet doté d'un potager en permaculture en amont de l'établissement, qui a pour but d'alimenter les cuisines de la structure en produits mais également de permettre la sensibilisation du public quant à la production raisonnée de ces aliments. La démarche est à la fois écologique et sociale. De la même manière, dans un plus long terme, l'hôtel souhaite ouvrir son domaine au public par le biais d'aires de pique-nique, qui font partie intégrante de la culture réunionnaise. Il s'agirait d'aires de pique-nique responsables et gérées par l'hôtel (réservation en ligne, programmation des repas, etc.) L'accès à ces aires de pique-nique se ferait par le biais de sentiers (PMR) qui permettront aux usagers de visiter le site (prairie et bois). Les aires seraient sélectionnées pour leur tranquillité et leur vue et pourraient être déplacées de manière périodique pour permettre à la nature de reprendre ses droits sur ce territoire. L'ensemble de ces projets constutie un atout réel pour l'Est de l'île que la Ville, capitale de l'Est, souhaite voir se développer.

Synthèse de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet : Avis réservé, sous réserve des garanties apportées à son insertion paysagère notamment.

Atouts	Contraintes
La réalisation des kiosques et du SPA ne semble pas poser de problème. Extension d'un équipement hôtelier existant, associé à un projet de permaculture sur 1,5 ha, engagé en vue d'une production partiellement autonome. La nouvelle ligne directrice de l'établissement, tournée vers le bio avec la permaculture, est un point intéressant.	Toutefois, les agents de la DAAF craignent que le projet de hameau ne soit rejeté par la CDPENAF car situé en zone agricole. Ils préconisent de réfléchir à un zonage autre qu'agricole, adapté à la réalisation de ce projet, par exemple un zonage N touristique. Projet qui conforte un équipement touristique existant ayant un impact sur le paysage et l'environnement naturel, associé à un projet agricole anecdotique.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°57 – ZONE UT ET STECAL NTB DE CAMBOURG, CHEMIN HELVETIA – CI 186, 187, 215 et 218 - « Diana Dea Lodge »

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

1) Règles devant être appliquées strictement :

En zone Ut, le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 2 ha maximum, correspondant à la zone AUt créée par le PLU de 2006 et reconduite dans le PLU de 2019 à l'endroit où se situe l'hôtel et son extension future pour la réalisation de son SPA.
Cette partie du projet comprend la construction d'un SPA constitué d'1 bâtiment principal et de 5 bâtiments annexes maximum, ainsi que d'une piscine.

En zone de STECAL Ntb, le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 7000 m² maximum, correspondant au lieu d'aménagement du hameau nouveau intégré à l'environnement.
L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Cette partie du projet comprend la construction de 5 à 10 petits hébergements touristiques maximum, appelés « lodges», totalement insérées dans l'environnement et le paysage du site.

Les boisements existants sont à conserver et compléter afin de garantir l'intégration paysagère des projets dans leur environnement. Par ailleurs, la zone boisée séparant les deux secteurs d'implantation des constructions est un cœur vert à conserver dans son intégralité. Cependant des cheminements pourront toutefois y être réalisés.

Hauteur des constructions :

En zone Ut, en dehors du secteur d'implantation des constructions liées au SPA, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faîtage.

Dans le secteur d'implantation des constructions liées au SPA, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- Pour le bâtiment principal : 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faîtage.
- Pour les bâtiments annexes : 4,5 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 m au faîtage.

En secteur Ntb, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 mètres au faîtage.
Les constructions seront réalisées sur pilotis. La hauteur des pilotis n'est pas prise en compte dans le calcul de ces hauteurs (la hauteur de l'égout sera prise au point le plus haut du terrain d'emprise)

Emprise au sol ou surface de plancher des constructions :

En zone Ut : 1075 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions situées dans la zone d'implantation des constructions liées au SPA.
En secteur Ntb : 300 m² de surface de plancher (hors terrasses et passerelles) pour l'ensemble des lodges.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

En zone Ut, le bâtiment principal et ses annexes seront en continuité les uns des autres.
En secteur Ntb, l'espacement entre les lodges sera de 3 mètres minimum et de 15 mètres maximum.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

En zone Ut, le SPA sera construit en continuité de l'hôtel.
Il pourra comprendre une piscine aménagée en jouant sur des matériaux tels que le végétal et la rocaille.

Pour les bâtiments, l'utilisation de matériaux traditionnels sera privilégiée.

- Pour les 5 bâtiments annexes en RDC, les caractères architecturaux locaux seront repris : toit en pente, bardage en bois et revêtement en pierre...
- Pour le bâtiment principal comprenant 2 niveaux dont 1 considéré comme attique sur terrasse habitée, les matériaux privilégiés seront le bois, le béton...
  Il comprendra une large terrasse panoramique.
  Les activités du SPA seront installées en RDC.

Les teintes privilégiées seront le noir, le gris, le vert et les couleurs chaudes rappelant les matériaux naturels.

Exemple de plan de masse pour le SPA :

KZ-A architecte
Soyons tropical !

En secteur Ntb, les lodges seront construits en respectant une architecture résolument créole, en privilégiant l'utilisation de matériaux traditionnels tels que tôles ondulées pour les toitures, bardeaux de bois pour les façades, lambrequins... ou tout autre élément permettant la mise en valeur du caractère traditionnel des constructions.
Les teintes privilégiées seront le vert et les tons sombres et chauds rappelant les matériaux naturels.

Afin de minimiser l'impact environnemental de ces constructions, elles seront réalisées sur pilotis afin de permettre à la faune de circuler et au ruissèlement naturel des eaux de ne pas être perturbé.

Exemple d'intentions architecturales pour les lodges :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

En zone Ut, dans le secteur d'implantation des constructions liées au SPA, les principes de boisements à réaliser sur le plan de masse ci-dessus seront à respecter.

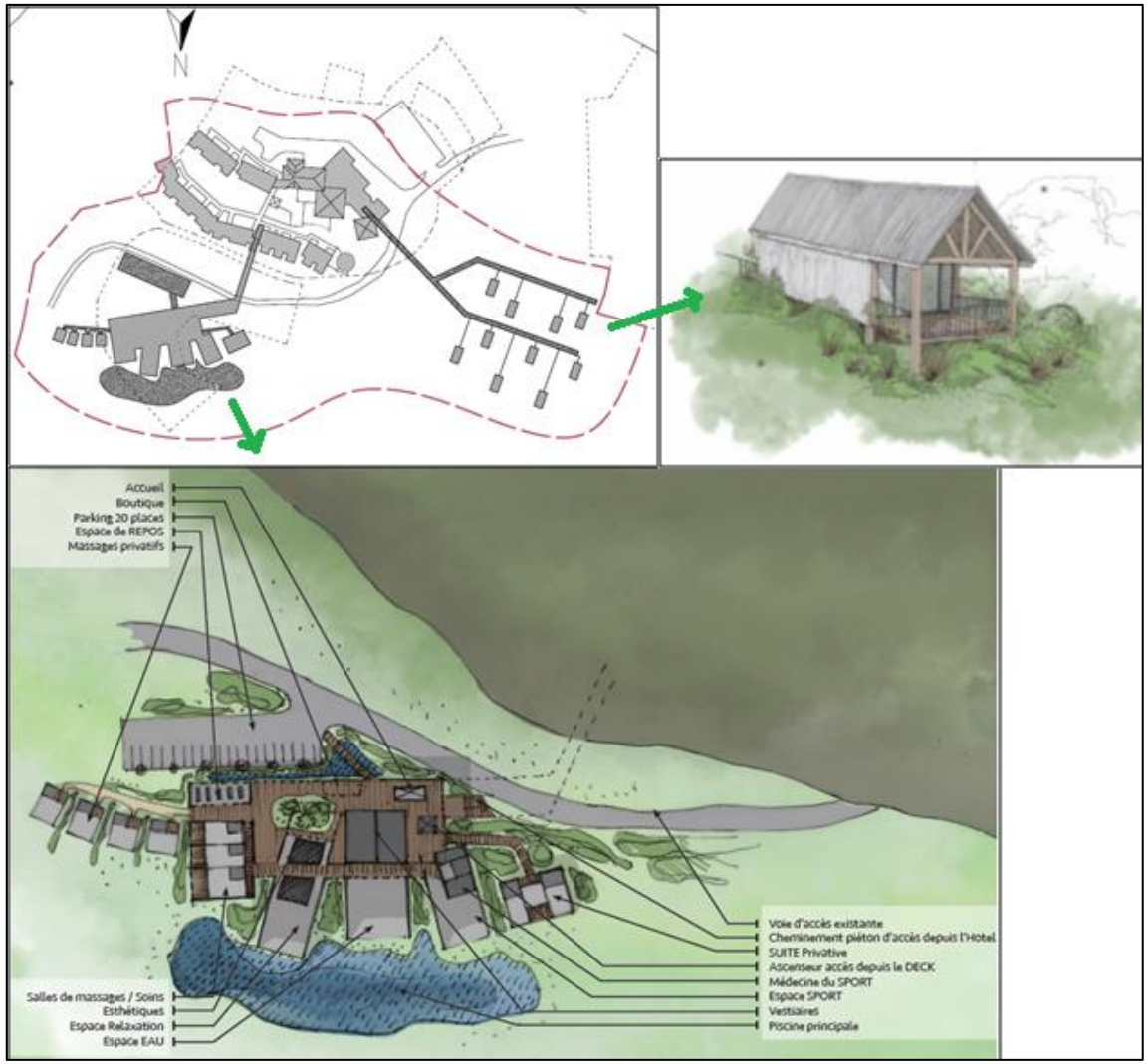
En secteur Ntb, le principe d'implantation des lodges sur pilotis au milieu de la végétation existante assure l'insertion paysagère des constructions.
Par ailleurs, l'espace situé en amont de l'hôtel, dédié à la permaculture et composé d'un jardin aromatique et d'une zone de maraichage, conservera sa vocation agricole.
L'espace situé en aval de l'hôtel, composée de prairies et d'espaces boisés, conservera sa vocation naturelle.

Accès et stationnement :

L'hôtel dispose déjà d'accès, notamment par le biais du chemin communal Helvétia.
En zone Ut, l'accès au SPA pourra se faire par le biais d'une passerelle piétonne le reliant à l'hôtel mais aussi par un accès direct depuis le nouveau parking qui sera réalisé pour le SPA.
Le SPA possèdera son propre parking végétalisé, en utilisant prioritairement des espèces indigènes et endémiques.

En secteur Ntb, les lodges seront accessibles par une passerelle en bois qui les reliera à l'hôtel.
Les cheminements réalisés pour le SPA ou les lodges seront en béton désactivé, en terre battue ou en bois.
Les clients des lodges stationneront sur les parkings de l'hôtel existant, de façon à éviter toute circulation automobile à l'intérieur du hameau. Toutefois les circulations permettront l'accès à des voiturettes, afin répondre aux nécessités de l'accessibilité PMR).

Exemple de plan du SPA (Ut), plan de masse indicatif (Ut et Ntb) et exemple d'architecture de lodge (Ntb) (réalisés par l'architecte paysagiste KZ-A) :



1/ Règles et OAP applicables en zone Ut

Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	OAP, à respecter dans un rapport de compatibilité
- Périmètre d'implantation des constructions de 2 ha max (idem PLU 2006) - Périmètre d'implantation destiné à la construction d'un SPA (1 bâtiment principal, 5 annexes et une piscine) - Zone boisée à protéger entièrement en tant que cœur vert, espace à forte valeur écologique, sauf réalisation de cheminements doux - Boisements existants à conserver et compléter - Hauteur maximale autorisée en dehors du secteur d'implantation des constructions liées au SPA : 6m égout du toit et 10m faitage - Hauteurs maximales autorisées dans le secteur d'implantation des constructions liées au SPA : 9m égout du toit et 11m faitage pour le bâtiment principal / 4,5m égout du toit et 6m faitage pour les bâtiments annexes - Emprise au sol ne peut excéder 1075 m² pour l'ensemble des constructions dans le secteur d'implantation des constructions liées au SPA - Bâtiment principal et ses annexes implantés en continuité les uns des autres	- SPA à construire en continuité de l'hôtel - Matériaux : végétal et rocaille pour la piscine - Matériaux pour les bâtiments du SPA : traditionnels, toit en pente, bardage en bois et revêtement en pierre… - Teintes privilégiées : noir, le gris, le vert et les couleurs chaudes rappelant les matériaux naturels… - Terrasse panoramique - Positionnement des activités du SPA en RDC - Principes de boisements à réaliser dans le respect du plan de masse indicatif - Espace de permaculture et zone de maraichage doit conserver sa vocation agricole, de même que l'espace en aval de l'hôtel conservera sa vocation naturelle - Accès au SPA par passerelle piétonne et accès direct depuis le nouveau parking - Parking végétalisé pour le SPA - Cheminements en béton désactivé, en terre battue ou en bois…

2/ Règles et OAP applicables en secteur Ntb n°57

Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	OAP, à respecter dans un rapport de compatibilité
- Périmètre d'implantation des constructions de 0,7 ha max - Aménagement sous forme de projet unique - 5 à 10 lodges totalement insérés dans l'environnement et le paysage du site -Boisements existants à conserver et compléter - Hauteur maximale autorisée : 4,5m égout du toit et 6m faitage - Constructions sur pilotis - Surface de plancher des constructions ne peut excéder 500 m² pour l'ensemble des lodges (hors terrasses et passerelles) - Espacement entre les lodges entre 3m minimum et 15m maximum	- Architecture créole, privilégiant l'utilisation de matériaux traditionnels tels que tôles ondulées pour les toitures, bardeaux de bois pour les façades, lambrequins… - Teintes privilégiées : le vert et les tons sombres et chauds rappelant les matériaux naturels. - Accès au lodges via une passerelle en bois les reliant à l'hôtel - Stationnement sur le parking de l'hôtel pour éviter les circulations automobiles dans le hameau (sauf voiturettes pour accessibilité PMR).

- **Ntb 58, Cambourg, projet du « Domaine de l'Aurore »**

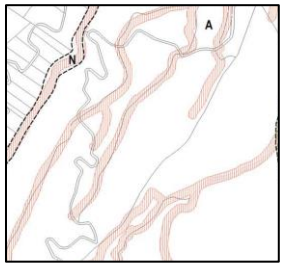
RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PORTEUR DE PROJET	LOCALISATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU PROJET	SITUATION VIS-A-VIS DU PLU 2006, DU SAR ET DE LA BOS	INTERET TOURISTIQUE DU SECTEUR
Agriculteur et éleveur	**Adresse du terrain :** Saint-Benoit, Sainte-Anne, chemin Piton Belle Rive **Référence cadastrale :** CD 495 **Superficie totale du terrain :** 6,9 ha	**PLU 2006 :** Agricole **SAR 2011 :** Espace agricole	Proximité de la forêt Ste-Marguerite, de la rivière de l'Est, vue panoramique remarquable…

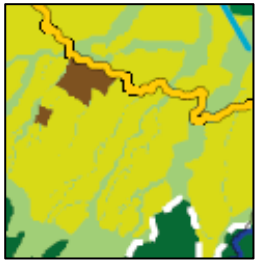
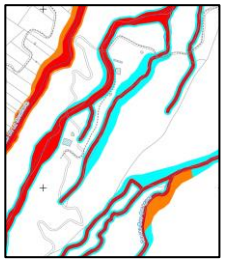
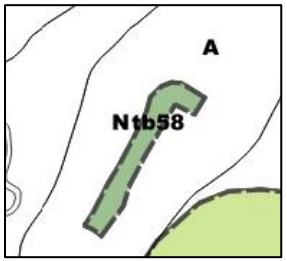
ACTIVITE EXISTANTE SUR LES TERRAINS CONCERNES PAR LE PROJET

Historiquement, la famille BEGUE disposait d'un élevage de caprins, bovins et ovins, après acquisition du foncier agricole en 1989. L'activité s'est orientée vers l'élevage de caprins au fil des années. Après 20 années d'activité, ils ont rentré des difficultés d'ordre sanitaire auxquelles ils n'ont pas su faire face, ce qui a épuisé leurs ressources et mit un terme à leur activité. Le projet « Domaine de l'Aurore » n'est pas un projet touristique en premier lieu, mais une reprise d'exploitation agricole par le fils des époux BEGUE, qui souhaite apporter une nouvelle dynamique à l'exploitation familiale.

Le projet se situe sur un foncier global de 26,5 ha composé à hauteur de 60% de surface agricole utile (SAU) et à hauteur de 20% de surface non exploitable (ravines, chemins, zones de dévers…). La surface agricole est plantée en plantes aromatiques et médicinales, prairies, maraichage plein champs, maraichage sous serres, letchis, agrumes, palmistes… Il dispose de retenues collinaires et de bâtiments d'élevage existants. Pour sa reprise d'exploitation, l'agriculteur et éleveur propose un échéancier axé sur le développement de son activité agricole et d'élevage. Dans une véritable prise en considération de l'environnement, l'ensemble du foncier sera travaillé sous le label Agriculture Biologique (AB). Fort d'une dizaine d'année d'expérience dans le domaine du maraichage et étant détenteur de diplômes agricoles, le porteur de projet veut dynamiser l'exploitation familiale au travers de diverses productions dont l'activité maraichère, qui sera le pilier économique de notre exploitation.

L'activité d'hébergement touristique intervient de manière complémentaire à l'activité agricole existante et en cours de développement. Il convient ici de préciser que la surface du secteur Ntb n°58 n'est que de 0,35 ha sur un total de 26,5 ha, ce qui ne représente que 1,3% du foncier total. Ce projet s'inscrit dans une démarche agrotouristique consistant à faire connaître les produits de l'exploitation, de faire découvrir aux touristes l'environnement de travail, les valeurs et la qualité des produits consommés. Il s'agit également d'organiser le circuit d'écoulement de nos produits (fruits et légumes proposés au travers des repas, vanille et autres productions qui seront proposées à la vente).



1° plan de situation avec photo aérienne Google maps 2019 / 2° Extrait du zonage du PLU de 2006 / 3° Extrait de la BOS de 2016 / 4° Extrait du SAR de 2011 / 5° Extrait du PPR multirisques de 2017/ 6° Extrait du zonage du PLU 2019 / 7° Zoom photo aérienne Google maps 2019 / 8° Agrumes plantés sur le site / 9°, 10°, 11° Vues de la localisation du secteur Ntb au drone

DESCRIPTION DU PROJET TOURISTIQUE, HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR Ntb 58 : 0,35 ha

Le projet touristique consiste en la réalisation de 5 à 10 lodges organisés sous forme de hameau intégré à l'environnement le long d'un rein en frange d'un talweg, et intégrés dans l'épaisseur végétale reconstituée du milieu avec l'agro forêt à palmistes. La modestie des volumes ainsi que les artifices architecturaux et l'incorporation paysagère arborée, permettent la réalisation d'un hameau discret et « caché » dans le pli vert de sa ligne topographique. Seul le bâtiment commun vient se différentier, comme un bâtiment commun de hameau rural, incorporé dans un verger et parallèle aux courbes de niveaux. Le programme présente ainsi une cohérence architecturale et organisationnelle comportant un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Il assure ainsi la préservation du grand paysage comme celle de son environnement immédiat.
Les lodges sont des petits pavillons positionnés le long d'une ligne de crête du site, complètement incorporés dans l'agro forêt de palmistes. Ils s'orientent vers le grand paysage de la côte Nord de l'ile. Le paysage intégrateur d'agro forêt permet de masquer les possibles visibilités du projet depuis le lointain tout en offrant des vues ménagées à travers les palmistes cultivés. Le paysage fait appel à une culture de palmistes qui mélange les vieux sujets « mères » les plus jeunes, les intermédiaires, avec en mélange des espèces indigènes arbustives à arborescentes du site comme les change écorce, les bois de joli coeur, les figuiers rouges etc… Ce paysage d'incorporation des lodges s'organise de part et d'autre du talweg central, jusque la ligne de crête derrière laquelle se protègent des vents dominants les lodges. Son épaisseur au cœur du site cultivé renforce par ailleurs le grand paysage alternant masses boisées secondaires et terres cultivées. La totalité des détails de ce projet se situent dans l'ANNEXE N°04 du rapport de présentation, qui dispose de la même valeur que le rapport de présentation.

Le caractère original et exceptionnel du projet : Le projet du « Domaine de l'Aurore » se distingue des autres par son caractère parfaitement intégré dans l'environnement le paysage du site, par sa faible superficie et surtout, par son lien étroit et complémentaire avec un projet de reprise d'exploitation familiale qui constitue une initiative forte et vertueuse sur le territoire. L'installation des jeunes agriculteurs n'est pas toujours chose facile et souvent, les enfants d'agriculteurs ou d'éleveurs ne souhaitent plus reprendre les rênes. Ici, la démarche mise en avant est complète, échelonnée dans le temps et témoigne d'un sérieux dans la volonté du porteur de projet de relancer l'activité agricole et d'élevage sur le foncier familial. L'agrotourisme est également au cœur du projet, auquel le tourisme vient se greffer en tant qu'activité secondaire afin d'assurer un complément de revenus à l'exploitant. Cette démarche dynamique et intéressante, basée sur une logique agricole et un projet touristique dont l'insertion paysagère est particulièrement poussée, afin de ne pas perturber les vues remarquables des paysages du site, sont des atouts qui font l'originalité de ce projet.

Synthèse de l'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet : Avis favorable

Atouts	Contraintes
Le projet revêt une valeur agricole forte, qui est reconnue par les participants. La visite du site a permis de constater la beauté du paysage qui mérite en effet d'être préservé.	Le paysagiste conseil insiste sur l'importance de soigner l'insertion paysagère du projet au sein de l'OAP. Les agents de la DAAF souhaitent que l'échéancier de son activité soit détaillé.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°58 – STECAL NTB DE CAMBOURG, CHEMIN PITON BELLERIVE – CD 495 - « Le Domaine de l'Aurore »

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

1) Règles devant être appliquées strictement :

Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 3500 m² maximum. L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Le projet comprend la construction de 5 à 10 lodges maximum, insérés dans l'environnement et le paysage du site

Le projet comprend également la construction d'un pavillon commun d'accueil, de restauration et de services aux lodges, ainsi que de locaux techniques (filtration des eaux de retenue et micro-station de potabilisation d'eau).

Hauteur des constructions :
Tous les bâtiments seront en rez-de-chaussée avec si nécessaire des effets de pilotis dans la pente, de manière à assurer une meilleure ventilation naturelle. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être portée à 7,5 mètres au faîtage en cas de couvertures de toit par des matériaux issus du végétal.

Surface de plancher :
La surface de plancher ne pourra excéder 40 m² pour chaque lodge, 120 m² (avec varangue de 50 m²) pour le pavillon commun, 10 m² pour le local technique de filtration des eaux de retenue et 20 m² pour la micro-station de potabilisation d'eau, soit un total de 550 m² de surface de plancher pour l'ensemble des constructions.

Emprise au sol des constructions : non réglementée.

Aspect des bâtiments :
- Les coloris clairs et blancs sont interdits.
- Les couvertures de toits seront soit en matériaux naturel végétal, soit en toitures végétalisées, sauf pour les parties utilisées pour les productions d'énergie solaire soit thermique, soit photovoltaïque. Les édicules techniques seront intégrés dans le design de l'architecture.
- Les réserves d'eau seront intégrées dans des systèmes associés à l'architecture, mises à l'ombre et de qualité extérieure de même niveau que l'architecture des volumes.
- Les capteurs thermiques seront posés de manière intégrée à l'architecture dans la continuité des couvertures et les ballons seront indépendants des surfaces de capteurs thermiques solaires.
- Les capteurs solaires photovoltaïques seront partie constituante de l'architecture (débords de couvertures, pergolas solaires...).

Le boisement existant (hautes tiges) en bordure du terrain sur lequel s'implante le projet sera conservé.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :
Les matériaux seront des matériaux de filières sèches principalement, les filières dites humides n'étant acceptées que pour les fondations. En exception, les matériaux de type basalte (moellons, gabions), sont autorisés également.
Les coloris de finition seront principalement ceux des matériaux naturels. Les coloris clairs et le blanc sont interdits.

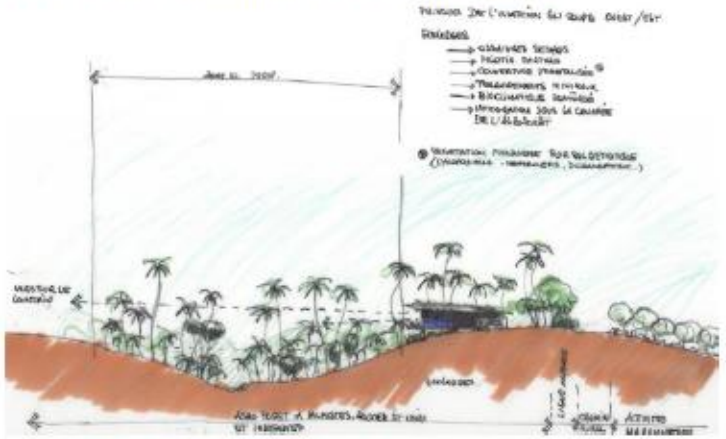
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
La ligne arborée existante au nord du pavillon commun devra être restaurée par la plantation d'arbres et d'arbustes indigènes et endémiques.

De la même manière, l'espace entourant le pavillon commun sera planté d'arbres productifs (verger) ainsi que d'arbres et d'arbustes indigènes et endémiques afin de permettre la restauration écologique de cet espace.

L'espace situé au Sud du pavillon commun et à l'Est des lodges est consacré au maraîchage.

L'espace situé à l'Ouest des lodges est une agro forêt à palmistes dans laquelle les lodges seront intégrés en étant orientés vers la voie d'accès. Cet espace conservera sa vocation agricole et paysagère.

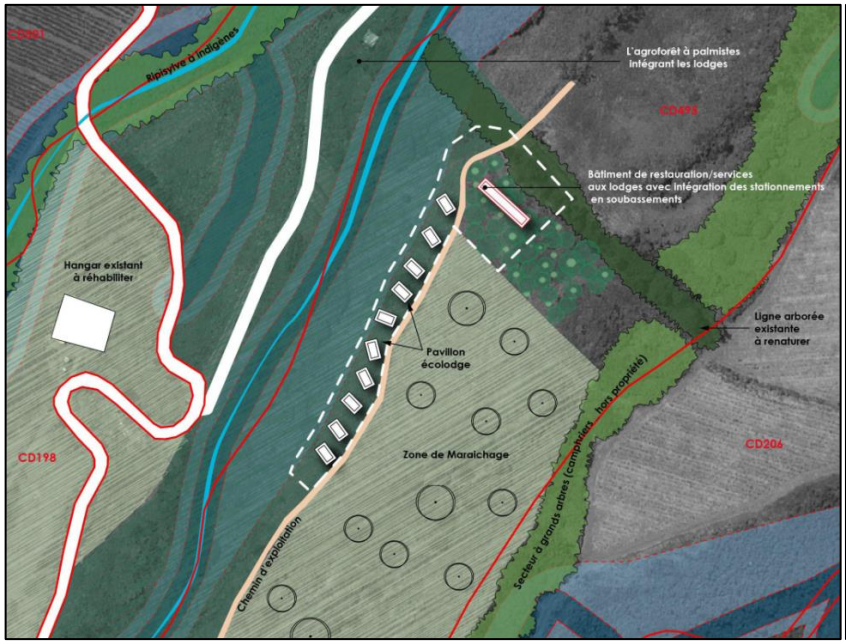
Principes de l'insertion paysagère des constructions en coupe devant être respecté :

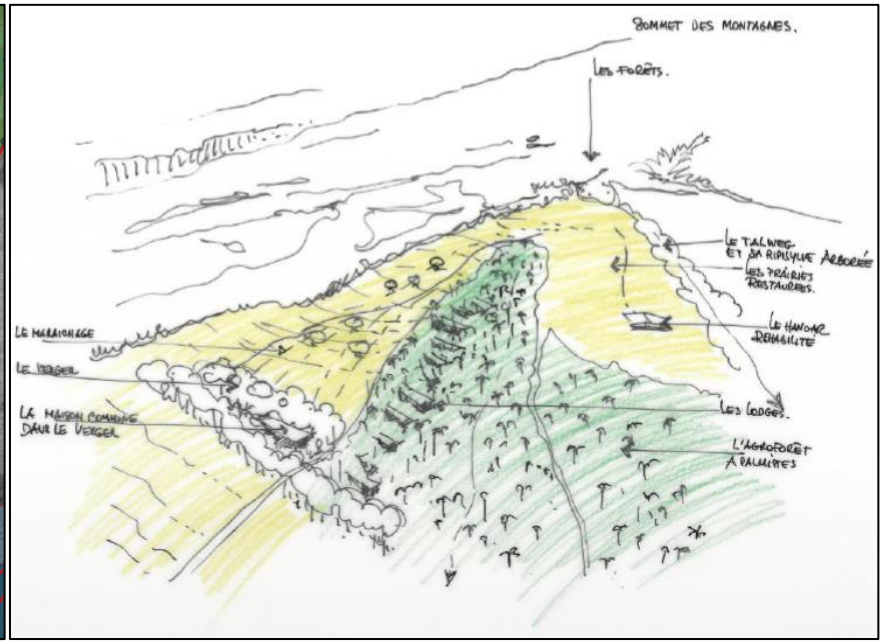


Accès aux lodges et stationnements :
L'accès aux lodges sera assuré par le chemin d'exploitation existant, qui se raccroche au chemin Piton Bellerive. La voie d'accès sera d'une largeur minimale de 4 mètres. Elle sera aménagée en piste forestière avec des revers d'eau (type chemin d'exploitation).

Les stationnements seront réalisés en soubassements du pavillon commun d'accueil. Ils seront réalisés en matériaux drainants (type ballastes), à l'exception des stationnements PMR qui seront en béton drainant.

Plan de masse indicatif du projet et croquis d'insertion paysagère (réalisés par l'architecte paysagiste *Leu Réunion*) :





Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	OAP, à respecter dans un rapport de compatibilité
-Périmètre d'implantation des constructions de 0,35 ha max - Aménagement du hameau sous forme de projet unique - 5 à 10 lodges max, 1 pavillon d'accueil et locaux techniques - Bâtiments en RDC avec si nécessaire des effets de pilotis dans la pente - Hauteur maximale autorisée des constructions : 6,5 m au faitage porté à 7,5 m au faitage en cas de couvertures de toit en matériaux issus du végétal - Surface de plancher : 40 m² max pour les lodges, 120 m² max (avec varangue de 50 m²) pour le pavillon commun, 10 m² max pour le local technique de filtration des eaux de retenue et 20 m² max pour la micro-station de potabilisation d'eau, soit un total de 550 m² au total - Aspect des bâtiments réglementé - Boisement existant à protéger et conserver	- Matériaux principalement issus de filières sèches, sauf pour les fondations - En exception, les matériaux de type basalte (moellons, gabions), sont autorisés - Coloris de finition : principalement ceux des matériaux naturels. Les coloris clairs et le blanc sont interdits. - Ligne arborée au nord du pavillon commun à restaurer par la plantation d'arbres et d'arbustes indigènes et endémiques - Espace entourant le pavillon commun à planter d'arbres productifs et d'arbres et d'arbustes indigènes et endémiques pour la restauration écologique de cet espace - Espace au sud du pavillon commun : maraichage - Espace à l'ouest des lodges : agro forêt à palmistes à conserver - Accès aux lodges via le chemin d'exploitation existant, largeur minimale 4 m - Stationnements en soubassements du pavillon commun, matériaux réglementés

- **Ntb 59, Les Orangers, projet « Le Verger »**

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PORTEUR DE PROJET	LOCALISATION DES TERRAINS D'ASSIETTE DU PROJET	SITUATION VIS-A-VIS DU PLU 2006, DU SAR ET DE LA BOS	INTERET TOURISTIQUE DU SECTEUR
Agriculteur / gérant du circuit automobile Félix Guichard	**Adresse des terrains :** Saint-Benoit, Sainte-Anne, chemin Robespierre **Références cadastrales :** BY805, 538, 130, 233, 232, 231, 230, 229, 228… **Superficie totale des terrains :** 6 ha	**PLU 2006 :** Naturelle (N) **SAR 2011 :** Espace de continuité écologique	Porte d'entrée de St-Benoît en venant du Sud. Proximité de la rivière de l'Est, du littoral, du Volcan…

ACTIVITE EXISTANTE SUR LES TERRAINS CONCERNES PAR LE PROJET

Le Complexe automobile Félix GUICHARD existe depuis les années 2000 au niveau du chemin Robespierre, aux Orangers.
Il s'est développé peu à peu et s'article aujourd'hui autour de 3 pôles :

- Ludique (piste de karting et piste Auto Karting via la pratique du kart mais également de l'Easydrift).
- Formation sécurité routière et éco conduite (Piste auto)
- Réceptions (Location de salle pour soirées et évènements divers)

Les utilisateurs du Complexe Félix GUICHARD sont donc très variés :

Des Familles jeunes et moins jeunes :

- L'activité karting attire de nombreux jeunes de la commune et d'ailleurs, leur permettant de pratiquer une activité ludique en apprenant le respect des règles de sécurité et de sociabilité.
- Des évènements familiaux (Family Days, village vacances…) sont régulièrement mis en place et répondent à la demande des bénédictins et plus largement du public réunionnais.
- Le circuit accueille régulièrement des groupes de seniors pour des thés ou déjeuners dansant, ainsi que de nombreuses réceptions privées (mariages, baptêmes, communions et autres célébrations affectionnées par les réunionnais).
- Les plus petits trouvent aussi leur place puisqu'ils peuvent se former à la conduite sur circuit via les écoles de kart mises en place à chaque vacance scolaire. Les parents peuvent ainsi laisser leurs enfants sur une ou deux journées en compagnie des moniteurs
- Les femmes ont une journée de compétition qui leur est dédiée et où elles peuvent venir se confronter sur des épreuves autour du sport automobile. Esprit d'équipe, cohésion, plaisir de d'amuser, de partager et compétitivité sont les maitres mots du Trophée de la Femme.
- Les amateurs de vitesse en 2 roues et/ou en 4 roues peuvent venir pratiquer leur passion en toute sécurité lors des journées roulages privées ou publiques sans risquer les dangers sur routes.

Les institutionnels :

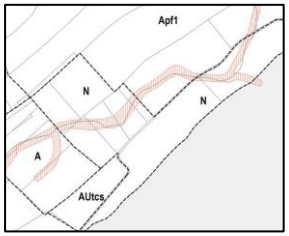
- Le circuit accueille de nombreux événements liés à la sécurité sur les routes et les membres du circuit se déplacent aussi en cas de besoin (Exemple : Formation conduite pour la Douane, la Préfecture, la Cour D'appel, la DEAL, Journée sécurité routière Lycée Patu de st Benoit le 23 mai 2019, ….)
- Le circuit contribue à faciliter l'accès aux divertissements à de nombreuses écoles, associations caritatives, OMS … (Journée Mucoviscidose, Journée des Diabétiques ADJ, Journée association les Petits Prince (lutte contre le cancer)…)

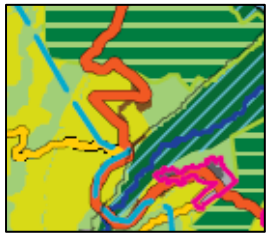
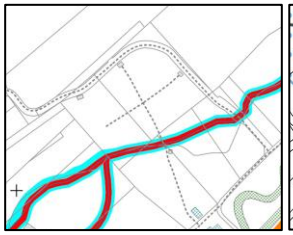
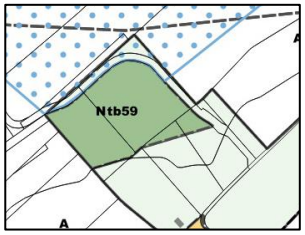
Des Professionnels :

- Les formations sur le thème de la sécurité routière et de l'éco-conduite sont transmises à divers professionnels et de manière récurrente (PRUDENCE CREOLE, Crédit Agricole, les Ambulances, RSMA…)
- L'organisation de séminaires sur des thématiques diverses au sein du circuit (ENGIE, TESTONI, OFF ROAD, LANCEMENT NOUVELLE MEGANE…)
- En prévision des différentes étapes du rallye de la Réunion, les pilotes ont régulièrement recours au circuit automobile pour tester et finaliser les réglages de leurs véhicules sans pour autant gêner la population ni la circulation publique.

Le complexe permet aussi à des ménages bénédictins de travailler et de se former. La structure est un acteur majeur dans l'insertion professionnelle puisqu'il compte 7 personnels permanents, 2 contrats de professionnalisation, des apprentis occasionnels en atelier tout au long de l'année scolaire, une vingtaine de prestataires réguliers principalement localisés dans l'Est. L'activité du site rayonne d'un point de vue social et économique sur les professionnels du bassin Est et également sur leurs familles.

Aujourd'hui, le développement du complexe est un projet familial. La nouvelle génération souhaite développer le site via un projet d'hébergement afin de répondre au mieux aux demandes de la population réunionnaise et des touristes. En effet, le circuit a une demande accrue pour l'hébergement de la part de ses nombreux clients. La situation géographique du site est très prisée pour sa beauté verdoyante, ses vues sur mer et montagne…
Pour des raisons évidentes de sécurité, les hébergements permettront de recevoir la clientèle et leur proposer de se loger sur place, évitant ainsi les accidents liés à la fatigue entre autres. De plus, ce projet touristique permettra au circuit de toucher une clientèle de touristes en manque de lieux où se loger dans l'Est, afin de découvrir sur plusieurs jours les attraits de cette belle région. Sur le secteur Est et notamment sur St-Benoit, la proportion de logements saisonniers étant très restreinte, le projet pourrait apporter une plus-value considérable dans le domaine touristique. Enfin, le projet permettra à la structure d'aider des jeunes en formant des apprentis et/ou des contrats pro liés au secteur de l'hôtellerie.



1° plan de situation avec photo aérienne Google maps 2019 / 2° Extrait du zonage du PLU de 2006 / 3° Extrait de la BOS de 2016 / 4° Extrait du SAR de 2011 / 5° Extrait du PPR multirisques de 2017/ 6° Extrait du zonage du PLU 2019 / 7° Zoom photo aérienne Google maps 2019 / 8°, 9° Vues du circuit / 10° Localisation du secteur Ntb n°59

DESCRIPTION DU PROJET TOURISTIQUE, HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

SUPERFICIE TOTALE DU SECTEUR Ntb 59 : 2,5 ha

Le projet consiste en la réalisation de 30 bungalows sur une surface de 2,5 ha, insérés dans l'environnement et le paysage du site. Le site sur lequel le projet doit se développer (secteur Ntb) est actuellement aménagé de façon artificielle. Il est composé d'espaces libres séparés par des voies bitumées et limitées par des cocotiers. L'objectif du projet est de reboiser en grande partie le site en replantant de nombreuses essences endémiques comme le benjoin, le bois rouge, le bois de senteur blanc… tout autour des lodges. Le projet, constitué en hameau touristique dans un esprit de village de vacances respectueux des paysages environnants, comprend 30 bungalows d'une emprise au sol totale de 1050m², ce qui représente au total, moins de 4% de la surface totale du secteur Ntb. L'architecture des lodges sera de style créole et respectera la RTAADOM. Les matériaux utilisés seront traditionnels. En termes d'emplois, le projet permettra de créer 8 nouveaux emplois. La totalité des détails du projet se situent dans l'ANNEXE N°05 du rapport de présentation, qui a la même valeur que le rapport de présentation.

Le caractère original et exceptionnel du projet : Le projet du « Verger » se distingue des autres car il s'agit de permettre à une structure existante, qui contribue à de nombreuses activités sportives, culturelles, de loisirs, associatives… de se développer et d'être un pôle touristique dynamique dans l'Est, notamment aux Orangers qui est la porte d'entrée de Saint-Benoit en venant du Sud de l'île. Penser au seul besoin d'hébergements des touristes venant admirer les coulées fréquentes du volcan, permet d'y voir un intérêt non négligeable. Il se différencie aussi par son aspect hameau et village de vacances, qui n'existe pas sur la commune. Enfin, son intégration paysgère est assurée, comme cela a été soulevé par les services de l'état, par un ambitieux projet de plantation de plus d'une centaine d'arbres et d'arbustes sur le terrain, afin d'en faire un véritable parc boisé, offrant de la verdure et de l'ombre aux vacanciers, tout en dissimulant les bungalows et leur offrant ainsi, plus de discrétion.

Synthèse de l'avis DEAL sur le projet (en l'absence du paysagiste-conseil de l'Etat) : **Avis réservé, sous réserve des garanties apportées à son insertion paysagère.**

Atouts	Contraintes
- Le cadre est apprécié de l'ensemble des membres présents - La plantation d'arbres sur l'ensemble de l'espace destiné à l'accueil des bungalows est un point fort	- Si la superficie des bungalows est bien inférieure à 100 m² et à la vue des terrains concernés, le dossier peut être défendu, à condition de démontrer qu'il est inséré dans l'environnement et ne ressemble pas à un lotissement. - Des plantations autour des bungalows devront être créées.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°59 –STECAL NTB DES ORANGERS, CHEMIN ROBESPIERRE – BY 805, 807, 811 et 232 - « Le Verger »

Schéma des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 2,5 ha maximum.
L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Le projet comprend la construction de 30 bungalows maximum, insérés dans l'environnement et le paysage du site.

Hauteur des constructions :
La hauteur des bungalows ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8 m au faîtage

Emprise au sol des constructions :
Les bungalows auront une emprise au sol allant de 35 m² pour ceux ne disposant pas d'une mezzanine à 45 m² pour ceux disposant d'une mezzanine. L'emprise au sol des constructions ne pourra donc pas excéder 1050 m² au total.

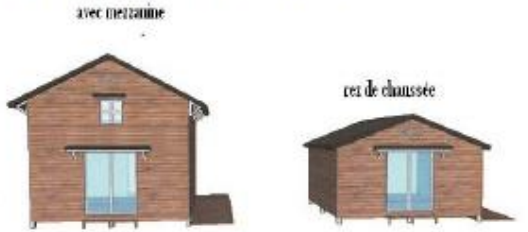
Implantation des constructions :
- **Les unes par rapport aux autres**, sera de 10 m minimum et de 20 m maximum,
- **Par rapport aux voies d'accès internes**, sera de 4 m minimum,
- **Par rapport au chemin communal, chemin Robespierre**, sera de 6 m minimum.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :
Les bungalows seront d'architecture créole.
Les façades seront en bois ou en matériaux composites.

Les toitures seront en tôles ondulées avec lambrequins.
Les teintes retenues seront dans les tons sombres, pastels ou chauds, rappelant les matériaux naturels.

Exemple d'architecture pouvant être acceptée pour les bungalows :



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

Les boisements existants tout autour du périmètre d'implantation des constructions devront être conservés.

L'allée de palmistes bordant la voie interne principale existante devra être conservée.

L'insertion paysagère des bungalows sera assurée par la plantation de 100 à 200 arbres et arbustes nouveaux.

Exemple d'insertion paysagère des constructions :

Une placette centrale de 20 à 30 mètres de diamètre sera réalisée en gazon.

Accès aux bungalows et stationnement :
L'accès aux bungalows est assuré par une voie interne existante, reliée au chemin communal chemin Robespierre.

Cette voie interne principale, d'une largeur de 5 mètres, sera complétée par des voies supplémentaires qui permettront de desservir l'ensemble des bungalows. Ces voies internes nouvelles seront d'une largeur allant de 3,5 à 5 mètres, réalisées en pavés-herbes et délimitées par des haies vives.

Le stationnement des véhicules des clients se situeront au niveau de chaque bungalow, à raison de 3 places de parking dont une place PMR par bungalow. Ces places de stationnement seront réalisées en pavés-herbes, sauf en ce qui concerne les places PMR qui seront en béton teinté.

[1] Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et 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.

[2] Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, 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 votre défini.

Plan de masse indicatif du projet et plans d'insertion paysagère (réalisés par l'architecte *Hoarau Jean Mary*) :

Prescriptions à respecter dans un rapport de conformité	OAP, à respecter dans un rapport de compatibilité
- Périmètre d'implantation des constructions de 2,5 ha max - Aménagement sous forme de projet unique - 30 bungalows maximum, insérés dans l'environnement et le paysage du site - Hauteur maximale des constructions : 6m égout et 8m faitage - Emprise au sol allant de 35m² à 45m² si mezzanine soit 1050m² au total - Implantation des bungalows les uns par rapport aux autres : 10m à 20 m max - Implantation des bungalows par rapport aux voies internes : 4 m minimum - Implantation des bungalows par rapport au chemin communal : 6m minimum	- Architecture créole des bungalows - Façades en bois ou matériaux composites - Toitures en tôles ondulées avec lambrequins - Teintes dans les tons sombres, pastel ou chauds, rappelant les matériaux naturels - Boisements existants et allée de palmistes existante à conserver - Plantation de 100 à 200 arbres et arbustes nouveaux - Réalisation d'une placette en gazon en 20 à 30 m au centre du hameau - Largeur des voies, matériaux des voies et des stationnements réglementés

Synthèse à l'échelle de la commune, s'agissant des STECAL Ntb :

Ainsi, le projet de PLU 2019 propose de créer 5 nouveaux STECAL, les secteurs Ntb, afin de permettre la réalisation de projets touristiques nouveaux sur le territoire. Rappelons ici que le PADD du PLU de 2019 met en avant l'objectif de la Ville de devenir Capitale de l'Est, capitale nature, en mettant l'accent aussi sur la valorisation de ses sites d'exception et l'augmentation de l'offre en hébergements touristiques sur son territoire.

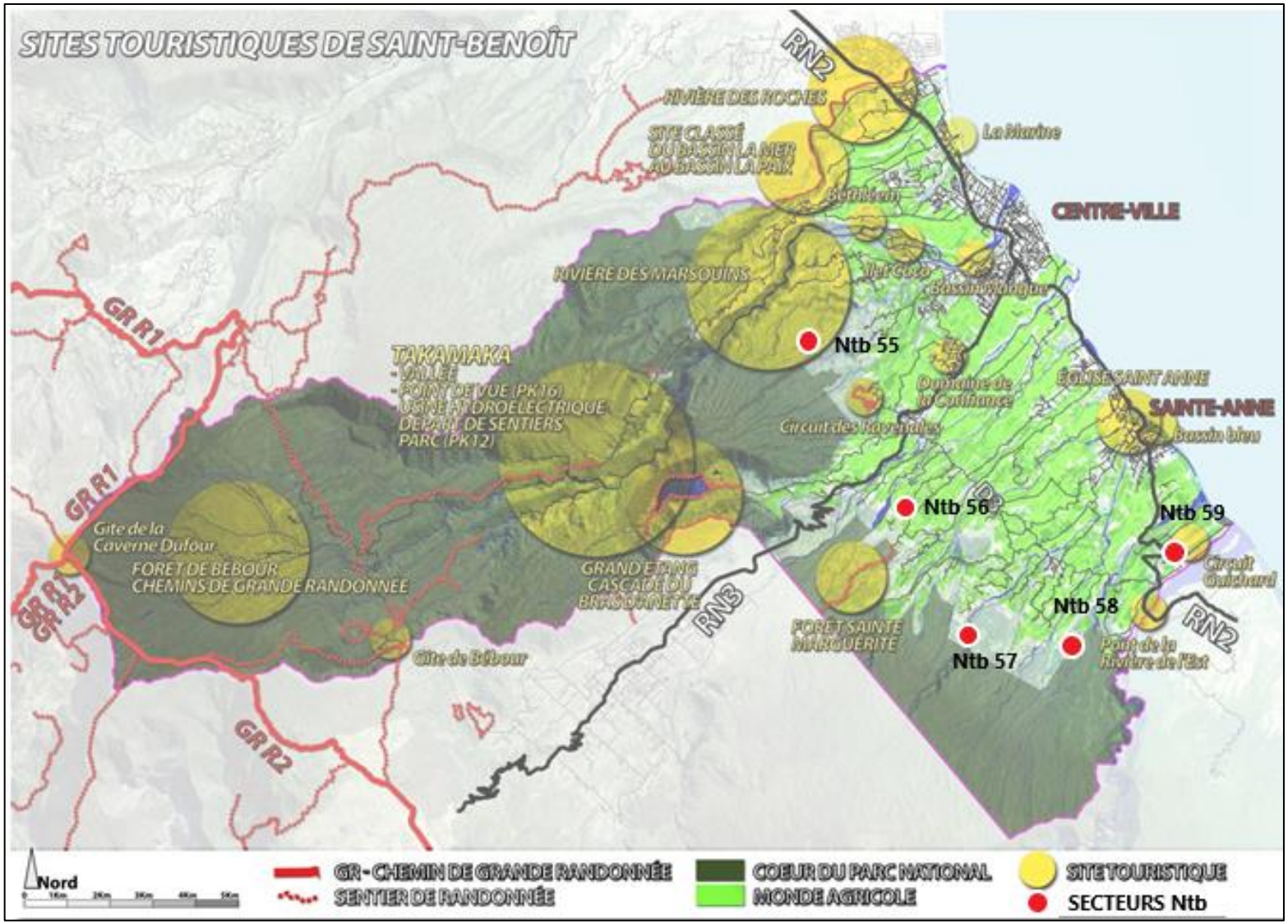
Les secteurs Ntb se présentent sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages. Les prescriptions réglementaires et OAP prévues dans le PLU sur les secteurs Ntb du « Domaine Anamoutou », du camping « Le Bois Joli Cœur », du « Diana Dea Lodge », du « Domaine de l'Aurore » et du « Verger » visent à permettre la réalisation de ces projets en les encadrant afin d'assurer leur intégration paysagère, comme cela a été demandé par les services de l'Etat, lors de la visite de terrain réalisée sur chaque site en février 2019. Elles sont combinées à des prescriptions réglementaires sur les points les plus importants, où le PLU ne laisse pas de marge de manœuvre au porteur de projet, afin de veiller à ce que les constructions répondent scrupuleusement aux règles fixées.

Il convient d'insister sur le fait que le PLU de 2019 ne retient en nouveau STECAL que 5 projets pour une superficie totale de 5,2 ha. Il s'agit, il est important de le préciser également, d'une superficie inférieure à celle des anciens STECAL Nto remis en tout ou partie en zone A ou N (8 ha), comme en témoigne la justification du choix des secteurs Nta. Il y a donc, une forme de compensation en termes de surface qui est instaurée, puisque le PLU 2019 reclasse en zone A ou N des secteurs n'ayant pas été valorisés depuis 2006, afin notamment, de donner leur chance à des projets nouveaux, originaux et respectueux de l'environnement et des paysages.

De même, sur 5 projets, rappelons que 3 d'entre eux sont complémentaires à une activité touristique existante. 3 d'entre eux sont également liés étroitement à un projet agricole existant ou en cours de développement. La commune a également basé son choix sur la diversité des projets proposés. La Capitale de l'Est, Saint-Benoit doit se doter de structures diverses et variées, pouvant chacune attirer des touristes différents, à la recherche de loisirs et d'ambiances diverses.

Ainsi, à travers le « Domaine Anamoutou », c'est un projet d'écolodge ambitieux qui est soutenu, car ce type de structures manque dans l'Est et a toute sa place sur le territoire bénédictin, dont il valorise les vues remarquables tout en permettant la création de nombreux emplois. A travers le camping « Bois Joli Cœur », la Ville soutient le développement d'un camping rural apprécié des réunionnais, qui est étroitement lié à une exploitation agricole existante. A travers le projet du « Diana Dea Lodge », la Ville souhaite permettre au seul hôtel 4 étoile de l'Est de se développer en accueillant un SPA de qualité, qui pourrait drainer une clientèle de toute l'île, des touristes et soutient également un projet original de hameau intégré à l'environnement dont le but est de permettre des retraites, éloignées du monde extérieur. A travers le « Domaine de l'Aurore », la Ville encourage le projet d'une reprise d'exploitation agricole familiale, projet d'un jeune agriculteur dans lequel un hameau touristique parfaitement intégré au paysage, apparait comme complément d'une entreprise agricole et agrotouristique plus vaste. Enfin, à travers « Le Verger », la ville souhaite permettre à une structure existante, partenaire de beaucoup d'actions dans toute l'île, de se développer en hameau, village de vacances tourné vers les loisirs automobiles.

Chacun de ces projets prend place sur des espaces actuellement non cultivés et non recensés dans la BOS de 2016. Il ne s'agit pas non plus d'espaces naturels à forte valeur écologique. Enfin, le choix de ces secteurs se fait de par leur emplacement, proches des plus beaux sites de la commune, permettant de valoriser les beautés de St-Benoit, mais aussi de Ste-Anne qui grâce à ces projets, peut également renforcer son attractivité en tant que ville-relais.


SITES TOURISTIQUES DE SAINT-BENOÎT
RN2
RIVIÈRE DES ROCHES
SITE CLASSÉ DU BASSIN LA MER AU BASSIN LA PAIX
La Marine
CENTRE-VILLE
RIVIÈRE DES MARSOUINS
Ntb 55
TAKAMAKA
- VALLÉE
- POINT DE VUE (PK16)
USINE HYDROELECTRIQUE
DEPART DE SENTIERS
PARC (PK12)
Domaine de la Confiance
ÉGLISE SAINT ANNE
SAINTE-ANNE
Bassin bleu
Circuit des Ravenales
GR R1
Ntb 56
Ntb 59
Gite de la Caverne Dufour
FORET DE BEBOUR
CHEMINS DE GRANDE RANDONNEE
GRAND ETANG
CASCADE DU BRAS DE NETTE
RN3
Circuit Guichard
Ntb 58
GR R2
FORET SAINTE MARGUERITE
Ntb 57
Pont de la Rivière de l'Est
Gite de Bébour
Nord
GR - CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE
SENTIER DE RANDONNÉE
COEUR DU PARC NATIONAL
MONDE AGRICOLE
SITE TOURISTIQUE
SECTEURS Ntb

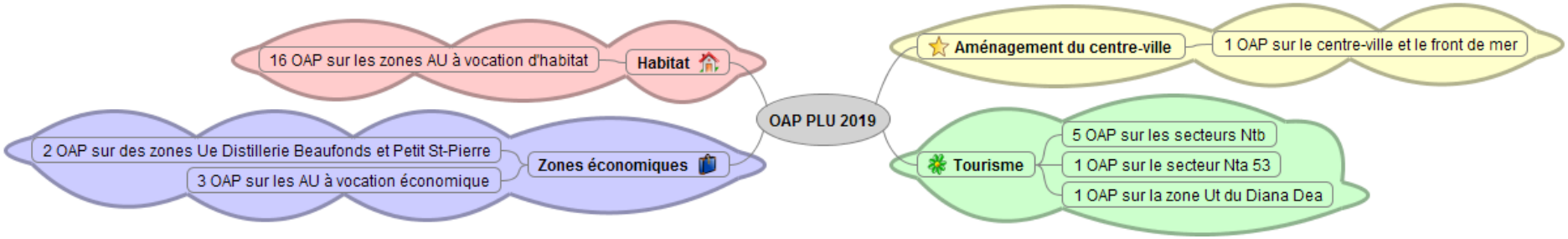
VII. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de Saint-Benoît compte 29 orientations d'aménagement et de programmation, 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.

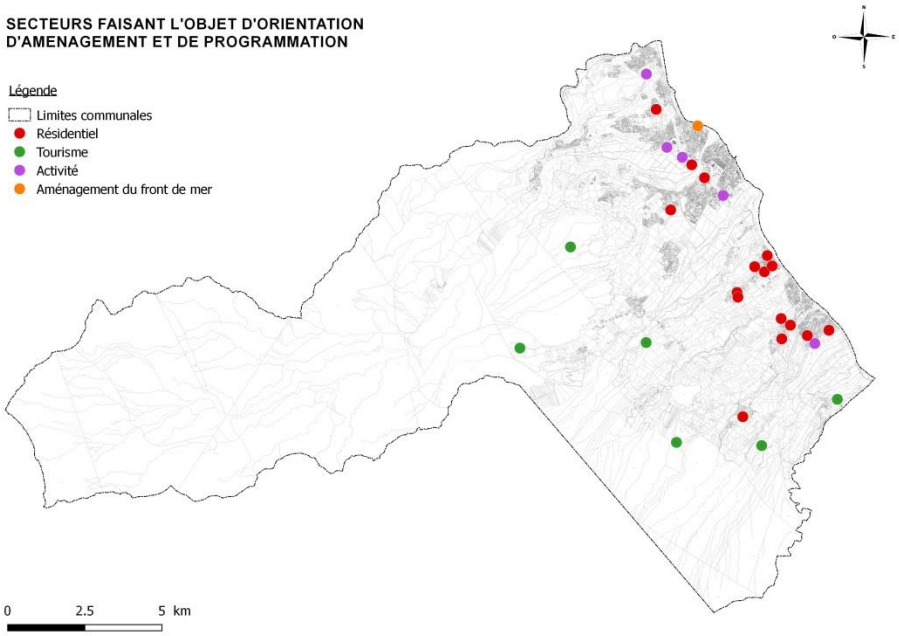
Ces OAP concernent :

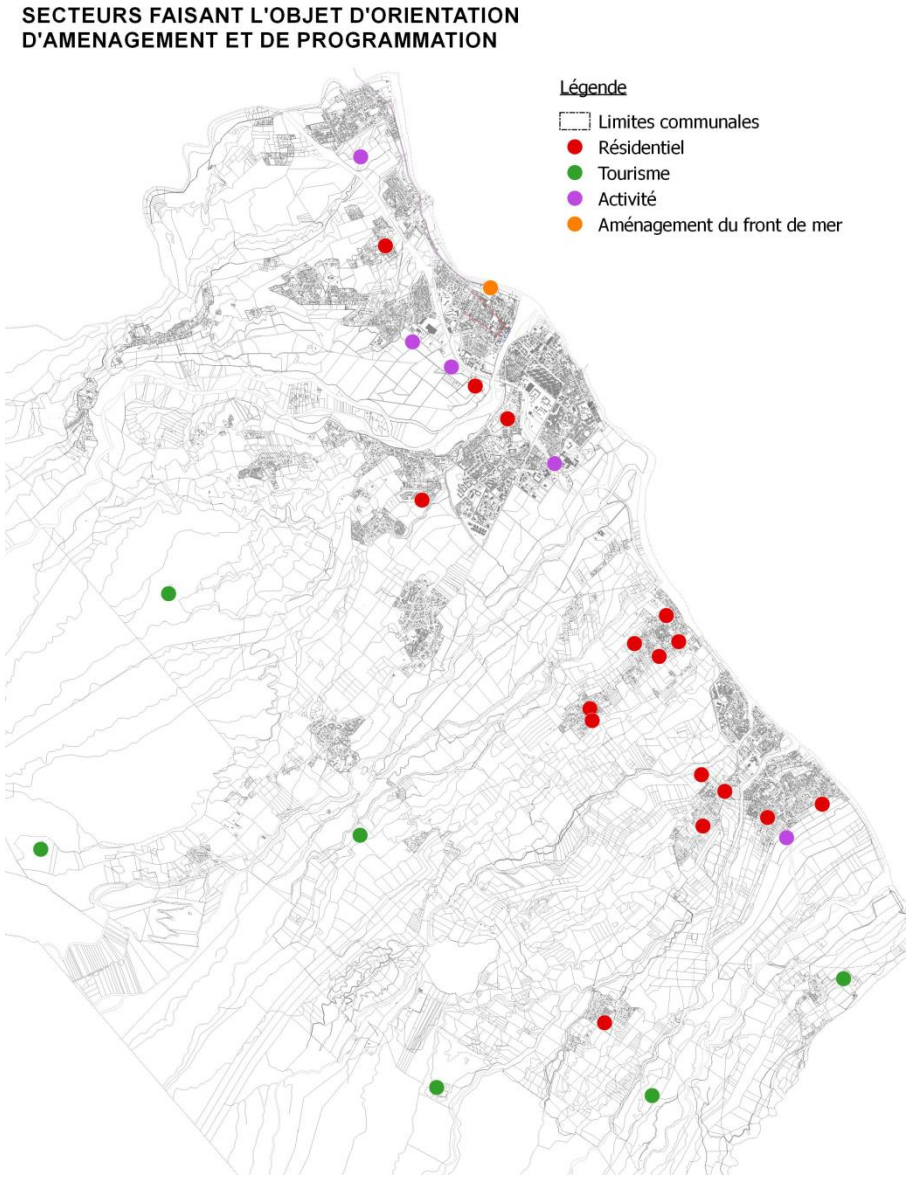
- l'aménagement du centre-ville, volet central du PADD,
- les 19 zones à urbaniser, afin d'encadrer leur aménagement futur,
- le secteur Nta n°53 correspondant au projet « Kanopea Forest Lodge » au Grand Etang,
- les 5 secteurs Ntb destinés à l'accueil d'activités touristiques, afin d'encadrer la réalisation de ces projets et notamment le volet crucial de leur insertion paysagère,
- la zone Ut du Diana Dea Lodge, afin d'encadrer le projet de l'établissement hôtelier, à savoir l'aménagement d'un SPA (ces OAP se situent sur la fiche annexe au règlement n°57 concernant le Diana Dea Lodge, dans un souci de cohérence).

Les OAP du PLU 2019 touchent donc 4 thématiques :



Comme le montrent les cartographies suivantes, les OAP relatives à l'habitat, aux zones économiques et à l'aménagement du centre-ville se situent sur la parte basse du territoire, tandis que les OAP relatives au tourisme sont localisées dans les Hauts.





1) L'OAP relative au centre-ville

Linéaire commercial à conforter
Circuit vert à aménager
Liaisons douces à aménager
Boisements à conserver
Secteur sensible aux inondations et aux mouvements de terrain non constructible

L'aménagement du front de mer de Saint-Benoit fait partie, comme cela a été présenté dans la partie « justification des choix du PADD », d'une réflexion urbaine sur le centre-ville de Saint-Benoit. Cette réflexion a été menée par la commune entre 2014 et 2019. Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large du projet de revitalisation du centre-ville, de reconquête et d'animation du littoral.

Le centre-ville élargi de la rive gauche de Saint-Benoit dispose ainsi d'une OAP dont le but est de :

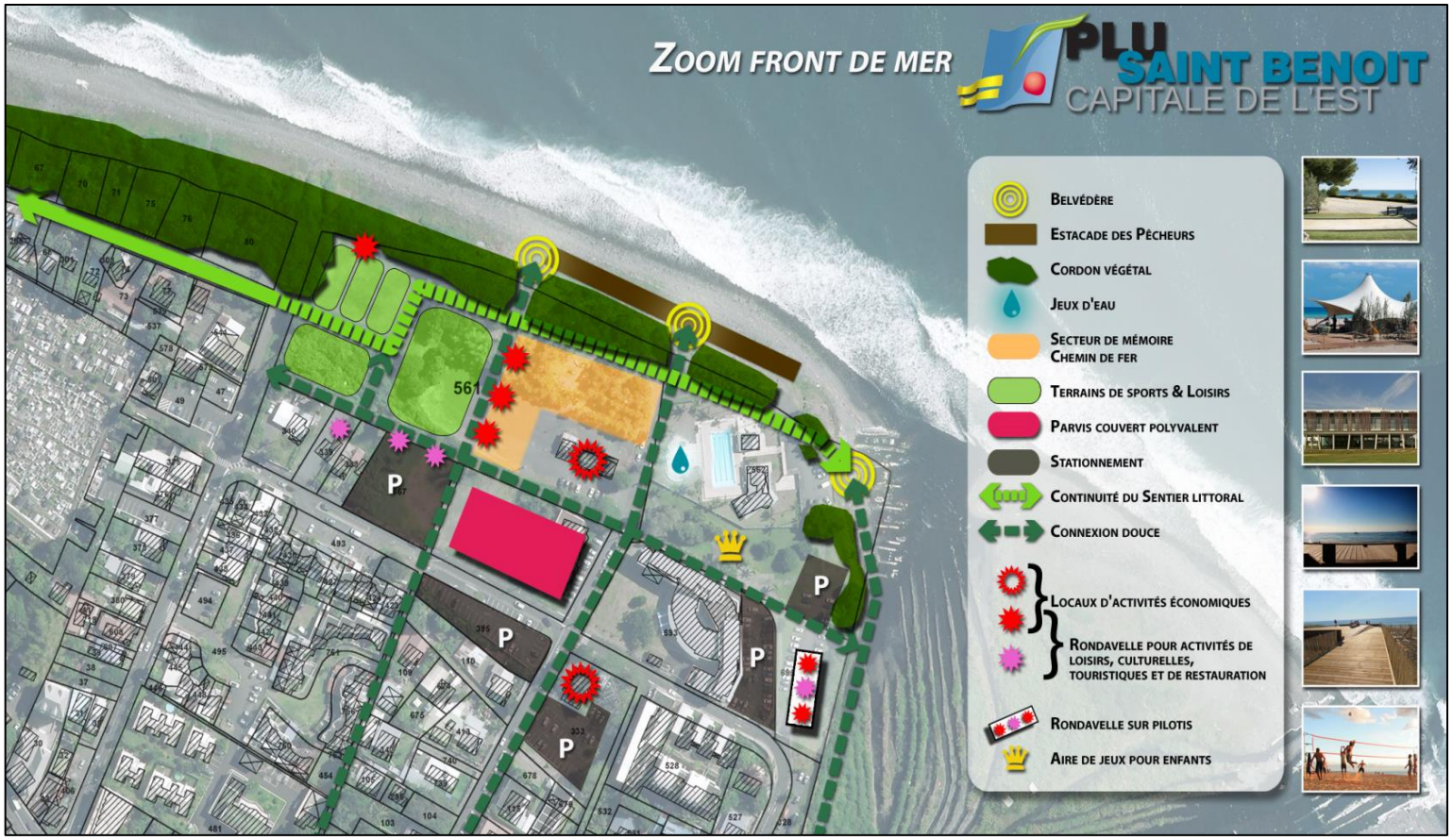
- préserver les boisements à conserver sur le centre-ville, notamment le long du littoral dans le cœur vert situé rue Raymond Barre,
- créer des principes de voies à respecter, notamment la liaison douce le long de la Rivière des Marsouins,
- Prévoir les liaisons douces à aménager dans le cœur de ville
- Prévoir le traitement de la partie du sentier littoral traversant la zone du front de mer comme un linéaire commercial, en lien avec la volonté de la Ville de développer des petits commerces liés aux loisirs et des espaces de restauration sur le front de mer

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-Orientation 1.1 pour la commune : la politique d'aménagement du centre-ville : le centre-ville attractif de l'Est ➔ *mise en valeur de l'axe entre la rivière des Marsouins et le littoral, requalification des espaces publics*

-Orientation 1.4 pour la commune : les déplacements facilités sur tout le territoire ➔ *favoriser les déplacements à pied et à vélo chaque fois que cela est possible, en reliant notamment la rive droite au front de mer…*

-Orientation 1.5 pour la commune : les paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique ➔ *préservation des boisements existants, les éléments naturels et paysagers remarquables du territoire sont recensés par le PLU pour être préservés et mis en valeur.*



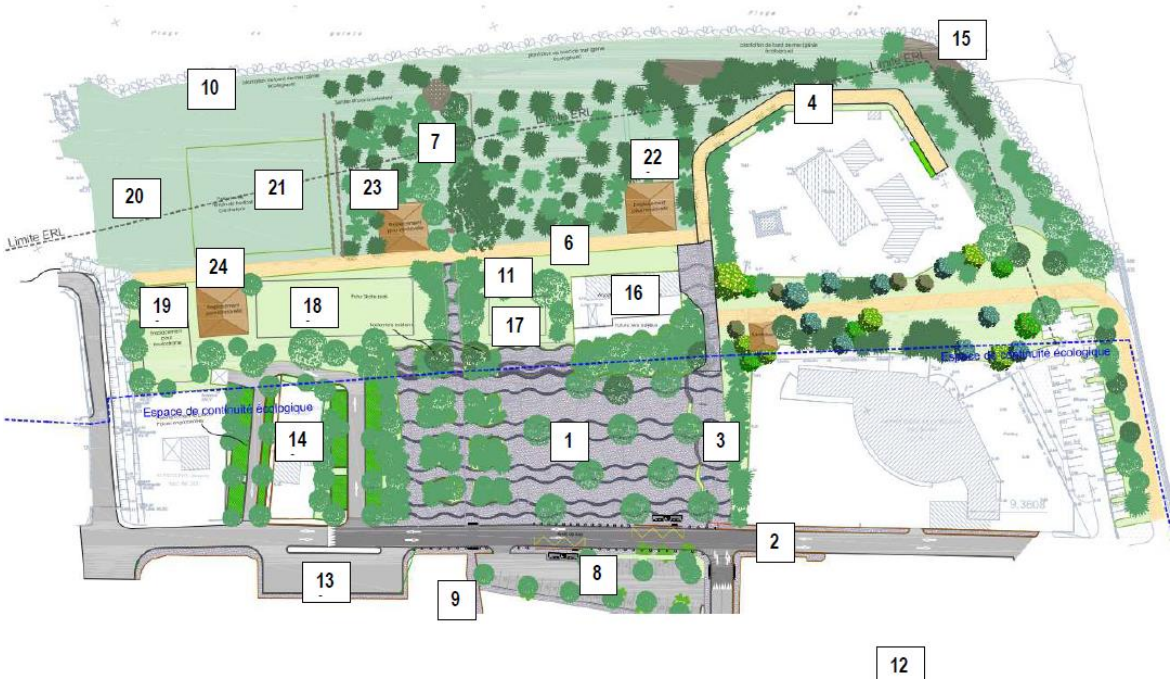
L'OAP spécifique au front de mer vise à permettre son aménagement de manière cohérente et structurée, en valorisant les différents atouts du lieu, dans le respect du projet d'aménagement de la Ville, qui souhaite en faire un pôle d'animation, attractif et dynamique alliant espaces de loisirs, sportifs, culturels et espaces de restauration. Cette OAP comprend ainsi des principes de voies à aménager ou conforter, identifie les espaces à aménager, les lieux possible d'implantation des rondavelles, espaces de loisirs ou de restauration, parvis…

Cohérence avec le PADD : Orientation 1.1 la politique d'aménagement du centre-ville ➔ *L'OAP répond à la totalité du point II de cette orientation.*

Le front de mer présente une multitude d'ambiances qui sont à conserver et/ou à valoriser et qui ont été pris en compte dans l'OAP :

Boisement de Vacoas	Littoral	Boisement semi-ouvert	Friche ouverte	Espaces verts	Ruines et Ficus
Boisement à l'atmosphère agréable, ombragée et rafraîchissante appréciée des passants.	Offre un espace d'ouverture avec une vue vers la mer et vers la pointe du Bourbier. L'air marin, le soleil et le vent sollicitent agréablement les sens et semblent être appréciés par les passants.	A l'Ouest du boisement de vacoas, le service des espaces verts a réalisé un aménagement à la fois ombragé par les arbres mais aussi bien ouvert avec de belles ouvertures vers la mer. Belle initiative, toutefois, les aménagements ne sont pas qualitatifs et personne ne s'y arrête.	Espace dominé par une végétation basse. Quelques arbres mériteraient d'être plantés pour apporter ombre et fraîcheur.	Un espace engazonné ponctué de quelques plantations qui n'offrent que trop peu d'ombre et n'invitent pas les passants à s'asseoir sur les bancs. Mais sa mise en valeur n'est pas suffisante pour attirer un public plus large. En effet, aujourd'hui le site est occupé par un immense parking. Quelques tables de pique-nique prennent place sous les vacoas et la piscine permet l'activité de sports nautiques. Toutefois, aucune autre activité ne fait vivre le site.	Le lieu arbore un charme pittoresque de ruines envahies par les banians qui découpent l'intérieur des ruines par des rais de lumière et des lambeaux d'ombre. Le lieu est occupé par de nombreux usagers. Le front de mer semble déjà être un espace public qualitatif pour les habitants les plus proches du site et les étudiants de l'IRTS qui viennent pour leur pause déjeuner notamment.

L'aménagement du front de mer est d'ailleurs un projet lancé par la Ville car un permis d'aménager est en cours d'instruction actuellement par les services de l'Etat. Ainsi, comme le montre le projet d'aménagement du site, présent dans la notice de présentation du projet réalisée en janvier 2019 par les bureaux d'études Esprit du Lieu, In situ ingénierie et O-concept, le scénario retenu par la Ville est un projet d'aménagement en 2 phases : une phase à court-moyen terme et une phase à + long terme.



	Phase 1 du programme
1	Place destinée aux événements
2	Requalification de la rue Bertin
3	Voie piétonne en béton désactivé
4	et en stabilisé
5 et 6	Piste cyclable en stabilisé des digues de la Rivière des Marsouins à la rue des Rails
7	Ouverture d'un cheminement en stabilisé jusqu'au littoral avec vue sur la mer
8	Réhabilitation d'un parking existant rue Bertin
9	Eclairage Allée Celice Mavoulouque
	Phase 2 du programme
10	Entretien du sentier existant sur le littoral
11	Réalisation de plantations (espèces endémiques) et aménagement paysagers sur l'esplanade centrale
12	Aménagement d'un parking existant rue Villeneuve
13	Requalification d'un parking existant rue Bertin
14	Création du parking de 45 places accessible depuis la rue Bertin
15	Plantations et aménagements paysagers sur le bord de mer
16	Aire de jeu de 300 m2
17	Street workout 250 m2
18	Skatepark 850 m2
19 et 20	Boulodrome 250 m2 et espace intersport
21	Entretien d'aires de piquenique sous les Vacoas
22, 23 et 24	Réalisation de 3 rondavelles

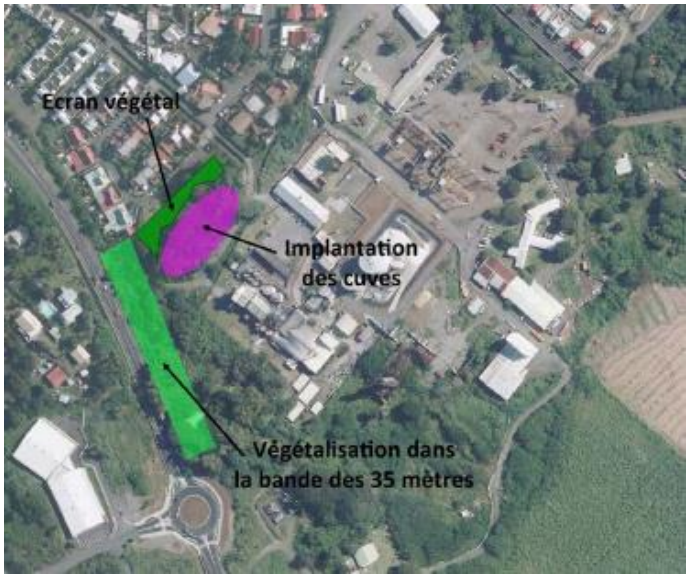
2) Les OAP relatives aux loupes du règlement graphique

2.1. La loupe du règlement graphique n°1 – Distillerie Rivière du Mât

La loupe n°01 du règlement graphique concernant le secteur de la Distillerie Rivière du Mât existait dans le PLU de 2006 depuis sa révision allégée réalisée en 2016. En effet, une révision a été menée afin d'élargir la zone Ue (laquelle a été reclassée en zone spécifique Ued à cette occasion) afin de permettre la réalisation de 5 cuves de stockage d'alcool supplémentaires. Dans le cadre de cette révision allégée, suite notamment aux réunions publiques avec la population du quartier, les orientations suivantes ont été décidées, comme en témoignent ces extraits du dossier de révision du PLU :

La présente orientation d'aménagement a un double objectif :

- Permettre la réalisation d'un écran végétal au droit de la propriété de la Distillerie de la Rivière du Mât afin de favoriser l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, et en particulier le lotissement de la SEMAC. Ce rideau végétal doit être composé d'essences de haute tige.
- Définir une marge de recul à respecter vis-à-vis des habitations les plus proches et interdire dans cette espace tampon toute nouvelle construction (hors aménagement de voirie et circulation).



Ainsi, l'article U-2 3° du règlement du PLU de 2019 dispose que « les constructions nouvelles sont interdites sur les espaces non aedificandi des deux secteurs marqués par les symboles L1 et L2 au document graphique et faisant l'objet d'une loupe (cf. fiches annexes au règlement L1 et L2). Les écrans végétalisés composés d'essences de hautes tiges apparaissant dans ces loupes doivent également être respectés. »

Le PLU de 2019 reprend ainsi ces orientations décidées en 2016 sous forme de loupe du règlement graphique comprenant des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°L01 – LOUPE DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA ZONE UE DE LA DISTILLERIE « RIVIERE DU MAT », BEAUFONDS, SAINT-BENOIT

1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur de 5 mètres, à compter de la limite de propriété, où toute construction est interdite. Seuls les aménagements de voirie sont autorisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Maintien de la végétation sur une bande de 35 mètres à compter de la limite du domaine public.

Création d'un écran végétal le long de la limite de propriété, comprenant des arbres de hautes tiges, de façon à masquer les installations depuis le lotissement voisin.

Les règles et OAP de la fiche annexe n°L1 concernant la Distillerie Rivière du Mât visent à :
- créer ou conforter des lisières boisées autour de la zone économique, afin de constituer un écran végétal vis-à-vis de la RN2 et surtout, des habitations situées dans le lotissement Rose des Bois,
- garantir la non constructibilité d'un espace situé entre la Distillerie et les habitations, suite notamment à la demande des habitants résidents sur le secteur.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-Orientation 2 pour la périphérie du centre-ville ➔ *Le site industriel de Beaufonds, comprenant la distillerie Rivière du Mât, doit aussi se développer en tant que pôle culturel et patrimonial, tout en respectant des contraintes liées notamment aux lisières à préserver entre la zone économique et les espaces habités*

2.2. La loupe du règlement graphique n°2 – Zone Ue, station-service de Petit Saint-Pierre

La loupe n°02 du règlement graphique concerne la zone Ue de Petit Saint-Pierre, créée dans le cadre du PLU de 2019 afin de permettre notamment, la création d'une station-service à Petit Saint-Pierre, qui se justifie par la place de Sainte-Anne en tant que ville-relais et l'absence de station-service entre le chemin Sévère et Ste-Rose. Suite aux discussions menées avec les services de l'Etat à ce sujet, il est apparu comme nécessaire d'encadrer la constructibilité de cette zone afin notamment, de garantir la transition entre la zone Ue et la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre qui la borde.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°L02 – LOUPE DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE SECTEUR DE LA ZONE UE DE PETIT SAINT-PIERRE, SAINTE-ANNE

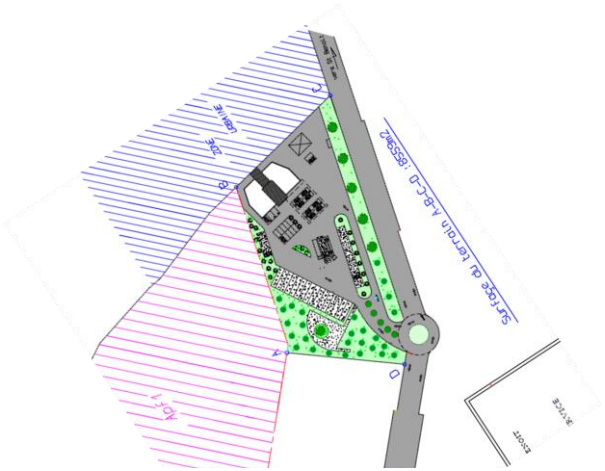
1) Règles devant être appliquées strictement :[1]

Secteur d'implantation des constructions. En dehors de ce secteur, seuls des aires de stationnements et des aménagements paysagers sont autorisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :[2]

Création d'un écran végétal le long de la limite de propriété, entre les constructions et la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre.

Ces orientations correspondent d'ailleurs au schéma d'aménagement de la zone, en cours d'étude actuellement :



Les règles et OAP de la fiche annexe n°L2 concernant la zone Ue de Petit Saint-Pierre visent à :
- délimiter un secteur d'implantation des constructions,
- garantir la création d'un écran végétal le long de la limite de propriété, afin de constituer une lisière boisée avec la coupure d'urbanisation voisine.

Cohérence avec le PADD : Orientation 3 pour Ste-Anne, ville-relais ➔ *création de zones d'activités nouvelles (...) à vocation de commerces et services sur Petit-Saint-Pierre.*

3) Les OAP relatives aux zones à urbaniser (AU)

Le PLU de 2019 prévoit 19 OAP sur les 19 zones à urbaniser du territoire. Afin de répondre à un souci de cohérence, ces OAP sont présentées ci-dessus, dans la partie correspondant aux choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser.

4) L'OAP relative au secteur Nta n°53

Le PLU de 2019 prévoit 1 OAP sur le secteur Nta n°53 correspondant au projet de cabanes dans les arbres sur le secteur de Grand Etang, « Kanopea Forest Lodge ». Afin de répondre à un souci de cohérence, cette OAP est présentée ci-dessus, dans la partie correspondant aux choix retenus pour délimiter la zone N - secteur Nta n°53.

5) Les OAP relatives aux secteurs Ntb et à la zone Ut du Diana Dea Lodge

Le PLU de 2019 prévoit 5 OAP sur les 5 secteurs Ntb correspondant aux projets touristiques, hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages que le PLU intègre sous forme de STECAL. Afin de répondre à un souci de cohérence, ces OAP sont présentées ci-dessus, dans la partie correspondant aux choix retenus pour délimiter la zone N – secteurs Ntb.

Le Diana Dea Lodge est soumis à des prescriptions et OAP se situant toutes dans la fiche annexe au règlement n°57 qui concerne à la fois le secteur Ntb n°57 et la zone Ut, dans un souci également de cohérence puisque l'ensemble de ces règles s'appliquent aux projets d'une même structure. Par conséquent, l'explication des choix relatifs aux OAP de la zone Ut du Diana Dea est présentée ci-dessus, dans la partie correspondant aux choix retenus pour délimiter les zones N – secteur Ntb n°57.

VIII. LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le PLU de 2019 intègre un certain nombre de dispositions particulières qu'il faut également justifier :

1) La marge de recul le long des rues Pompidou, Brunet et Montfleury,
2) Le périmètre de projet de la parcelle AK 810, ancienne maternité,
3) La liste des bâtiments admis à changer de destinations,
4) Les dispositions relatives à la protection des éléments de patrimoine bâti, végétal et paysager,
    - 4.1) Les Espaces boisés classés,
    - 4.2) Les corridors écologiques,
    - 4.3) Les monuments historiques,
    - 4.4) Les éléments de patrimoine bâti, végétal et paysager,
5) Les emplacements réservés,
6) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol,
    - 6.1) Les espaces de carrières,
    - 6.2) Les périmètres de protection des captages des eaux et forages,
7) La prise en compte de la limite des « 50 pas géométriques »,
8) La prise en compte de la servitude « entrée de ville » (article L. 111-6 du code de l'urbanisme),
9) La prise en compte des risques naturels et technologiques

1) La marge de recul le long des rues Pompidou, Brunet et Montfleury

Au sein de la zone Ua, le document graphique du PLU de 2019 identifie **en rouge** un tronçon le long des rues Pompidou, Brunet et Montfleury, qui sont les principales rues commerçantes du centre-ville. Les règles spécifiques applicables le long de ces rues concernent la hauteur maximale autorisée et l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Règles applicables :

Article Ua-4 – Hauteur maximale des constructions

Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en **rouge** au document graphique, une hauteur maximale au faitage est également imposée.

- 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet

La hauteur est calculée ainsi :

1° Le point bas est le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en **rouge** au document graphique

2° Le point haut est le sommet du faitage

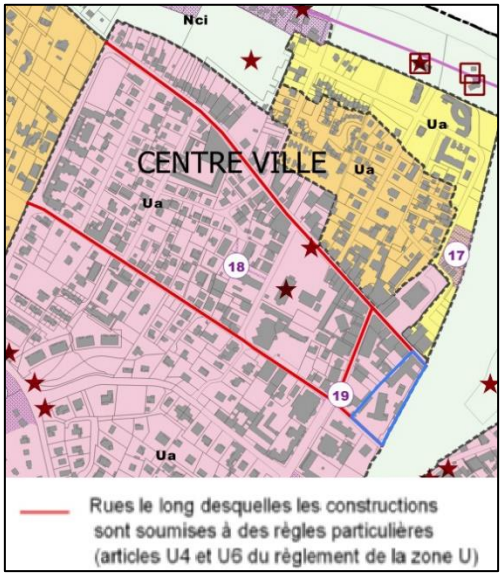
Article Ua-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :

1° Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de :

-7 m par rapport à l'axe de la rue George Pompidou ;

-5 m par rapport à l'axe des rues Monfleury et Louis Brunet.



Cohérence avec le PADD : Orientation 1, la politique d'aménagement du centre-ville ➔ *A travers son PLU, la Ville souhaite faire de son centre-ville historique, un centre-ville attractif. Pour ce faire, le PLU met en place les règles nécessaires afin de permettre l'élargissement des rues commerçantes centrales.*

Explication de la règle :

Le PLU laisse une certaine liberté concernant la hauteur maximale au faitage en dehors des trois rues centrales de la rive gauche où l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage urbain en empêchant la réalisation de toitures dont la hauteur des sommets seraient disparates.

L'objectif de cette règle est d'élargir les rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet afin d'en faire de vraies rues commerçantes, capables d'accueillir des bâtiments de 3 étages. En imposant un recul aux constructions nouvelles le long de ces rues, le but est d'élargir à terme le trottoir. Les bâtiments existants ne sont pas sujets à ce recul. En cas de démolition cependant, le nouveau bâtiment devra respecter ce recul.

Etat des lieux de la rue Georges Pompidou :

Identité du bâti
Axe central de la rive gauche du centre-ville de Saint-Benoit, avec l'avenue Jean Jaurès situé en rive droite de la rivière des Marsouins. **Mixité : rue mixte puis commerciale**, de l'intersection avec la rue Poivre jusqu'au pont (boulangeries-pâtisseries, stations-services, banques, prêt-à-porter, bazars, opticiens…). Les bâtiments sont en R+2 ou R+3, puis en R+1 à partir de la place de l'Eglise. Avant l'intersection de la rue Poivre, présence d'**habitats collectifs (R+2, R+3)** et de **quelques maisons individuelles.** On y retrouve aussi : un lieu de culte : **Eglise du Centre**, un bâtiment administratif : **Hôtel de Ville,** la **CAF,** la **Poste,** une **gendarmerie**, un **marché couvert**, des **cabinets de médecins…**

Bâtiments marquants (hauteur, architecture…)
-**Eglise du Centre** -**Mairie de Saint-Benoit** -**Marché couvert et sa placette**

Eléments architecturaux ou paysagers valorisants	Eléments architecturaux ou paysagers dévalorisants
-**Place de l'Eglise et de la Mairie** (espaces verts fleuris et bancs, éclairage public neuf), -**Fontaine de l'Eglise,** -**Statue de Louis Brunet,** -**Monument aux Morts,** -**Place du marché couvert et sa fontaine,** -**Pont de la Rivière des Marsouins** offrant un point de vue remarquable sur la rivière et l'océan, -**Cachet créole de certains bâtiments** au cœur de ville (banque de La Réunion, BNP…).	-**Immeuble SEMAC abandonné** à côté de la station-service TAMOIL à démolir (urgent), -**Locaux de l'ancienne clinique** à démolir, -**Maisons en ruines et terrains vagues** (à côté de la boulangerie Sainte-Catherine et en face de la boulangerie La Tropicale), -**Commerces abandonnés aux façades disgracieuses** (Bazar Central, Petit Printemps…).

Trottoirs et stationnement
-Rue très fréquentée par les piétons et les automobilistes. **-L'état des trottoirs,** considérant la fréquentation de la rue **est très moyen, notamment en face de l'immeuble SEMAC à démolir.** -Il y a quelques **places de stationnement le long de la rue.** Le nombre de places n'est pas indiqué. -En termes de cohérence avec l'avenue Jean Jaurès du côté de la Rive Droite, il semble important d'aménager cet axe central pour en faire également une avenue.

Etat des lieux de la rue Montfleury :

Identité du bâti
Mixité : rue résidentielle (R+4 puis R+0, R+1) **et commerciale** (bureau de tabac Laï-Kun, bar Poulet, auto-école, station-service, glacier, banque, coiffeur…). On y retrouve aussi : -un bâtiment de santé : **Laboratoire de Biologie Médicale**, -un établissement scolaire : **Ecole Primaire Privée Sainte-Marguerite**, -des établissements culturels : **Médiathèque Antoine Louis Roussin** et **Cinéma Crystal** (fermé actuellement), -un bâtiment de justice : **Tribunal de Grande Instance**.

Bâtiments marquants (hauteur, architecture…)
-Opération de logement social « Papangue et Cardinal » (R+4). **-Tribunal de Grande Instance** **-Médiathèque Antoine Louis Roussin**

Eléments architecturaux ou paysagers valorisants	Eléments architecturaux ou paysagers dévalorisants
-Face à la Médiathèque : **petit espace vert avec des bancs abritant une statue d'Antoine Louis Roussin.** -La rue s'achève par un **point de vue donnant sur la Rivière des Marsouins.**	-Pas d'élément paysager marquant le long de la rue. -**Bâtiment de l'ancien hôpital** à réinvestir du fait de son emplacement stratégique. Pour le moment, étant abandonné, il ne met pas la rue en valeur.

Trottoirs et stationnement
-**Rue très fréquentée par les automobilistes et les piétons**. -**L'état des trottoirs est correct.** -Il y a des **places de stationnement à de nombreux endroits le long de la rue**, mais pas d'indication du nombre de places. De même, **la rue donne sur le parking public de la Médiathèque** (mais le nombre de places n'est pas précisé).

Etat des lieux de la rue Brunet :

Identité du bâti
La rue est commerciale (La Halle, S'Center, papeterie, pharmacie, Super U, Orange, SFR…). A la marge, on compte **une maison individuelle en face de La Halle**, ainsi que **quelques habitations à l'étage de certains commerces.** Les bâtiments oscillent entre R+1 et R+2 → cohérence sur toute la rue. On y retrouve aussi : -un lieu de culte : **Mosquée de Saint-Benoit**

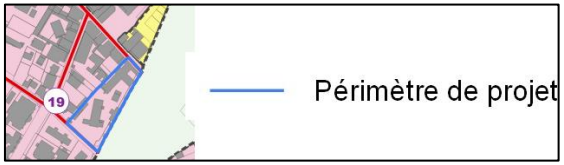
Bâtiments marquants (hauteur, architecture…)
-**Mosquée** à l'architecture unique dont le minaret est visible à divers endroits du centre-ville.

Eléments architecturaux ou paysagers valorisants	Eléments architecturaux ou paysagers dévalorisants
Aucun.	-**Manque d'éléments paysagers mettant en valeur la rue** : un seul arbre en face du Super U. -**Les façades de certains commerces (S'Center, Super U) sont en piteux état et ternissent la rue.** Ils doivent être repeints. De même, **le mur de clôture de l'habitation située en face de la Halle est en mauvais état.**

Trottoirs et stationnement
-Avenue très fréquentée par les piétons et les automobilistes. **-L'état des trottoirs,** considérant la fréquentation de la rue **est à améliorer.** -Il y a des **places de stationnement** liées aux commerces existants**.** Le nombre de places n'est pas indiqué.

2) Le périmètre de projet de la parcelle AK 810

Au sein de la zone Ua, le document graphique du PLU de 2019 identifie **en bleu** un périmètre de projet sur la parcelle cadastrée AK n°810 appartenant au GHER. Il s'agit du terrain d'assiette de l'ancienne maternité de Saint-Benoît, aujourd'hui en état de ruine. Un projet est porté sur le terrain par le groupement composé par le GHER et OCIDIM. Il s'agit de réaliser une opération d'aménagement composée de logements de standing, intermédiaires notamment, des logements étudiants, des équipements, commerces et une placette ouverte aux habitants, ainsi qu'un cheminement vers les berges de la rivière des Marsouins. La hauteur maximale des constructions pour ce projet fait débat entre le porteur de projet et les services de l'Etat notamment l'ABF. Dans l'attente d'une décision à ce sujet, ce projet très intéressant autant dans le cadre de l'aménagement du centre-ville que dans le cadre du NPNRU qui encourage les initiatives de ce type près des secteurs ANRU, fait l'objet d'un périmètre de projet.



Règle	Explication de la règle
L'article U-2 dispose : 2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet : Dans le secteur dont le périmètre est identifié par un trait bleu, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Dans le secteur de l'ancienne maternité, un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une disposition particulière intégrée dans le PLU. Dans l'attente, il est important limiter les constructions, pour ne pas risquer de compromettre ce futur projet, C'est pourquoi le PLU applique le 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui limite sa durée de validité.

← Vue du site actuellement (friche urbaine)

↑ Vue proposée par GHER/OCIDIM, une façade vers la rivière renouvelée (document d'étude non validé actuellement)

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-Orientation 1 pour la commune, la politique d'aménagement du centre-ville → *le terrain de l'ancienne maternité, où un projet d'habitat comportant notamment, des logements intermédiaires et de standing ainsi que des espaces publics, commerces et bureaux, est actuellement en cours d'études. Les échanges devant se poursuivre entre le promoteur privé et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France), ce terrain est placé dans le PLU en secteur de projet. Aucune construction ne pourra y être édifiée jusqu'à ce que le projet ne soit complètement abouti et validé par l'ensemble des partenaires associés.*

3) Les bâtiments admis à changer de destination

L'article R151-35 du code de l'urbanisme stipule que *« dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site »*,

Pour permettre aux exploitants agricoles de transformer un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture en gîte rural, ou en logement à destination des anciens exploitants pour leur permettre de rester chez eux, le PLU identifie en zones A ou N **61** bâtiments admis à changer de destination :

- Ces bâtiments, pour la plupart d'anciens bâtiments techniques agricoles, sont situés en majorité dans les Hauts de la commune,
- Ils sont numérotés et identifiés aux documents graphiques par un repérage spécifique : ☐ Bâtiments admis à changer de destination
- Ils sont détaillés dans l'annexe n°8 « BATIMENTS ADMIS PAR LE PLU A CHANGER DE DESTINATION AU SENS DE L'ARTICLE R151-35 DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220 ».

1.1 Les bâtiments admis à changer de destination en zone agricole (A)

a) Les bâtiments également repérés en tant qu'éléments bâtis protégés

Il s'agit de :

- 6 bâtiments faisant partie du domaine agricole « cour Beauvallon » à Rivière des Roches, numérotés de 83 à 88,
- 1 bâtiment situé dans le secteur de Beaufonds, ancienne maison Dermenonville, repérée par le n°131.

Leur changement de destination devra se faire dans le respect des prescriptions de l'annexe n°7 du règlement, relative aux « ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU SENS DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 et R. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 167 » .

b) Les autres bâtiments

50 autres bâtiments situés dans les secteurs hauts de la commune, notamment Abondance, Chemin de ceinture, Grand Etang, Piton Armand, Cambourg, sont d'anciens hangars agricoles ou bâtiments d'élevage.

Le changement de destination de ces constructions existantes devra faire l'objet d'une déclaration préalable et de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et devra respecter le règlement de la zone A, en matière de « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (article A-9).

1.2 Les bâtiments admis à changer de destination en zone naturelle (N)

Parmi les 5 bâtiments admis à changer de destination sont situés en zone N du PLU, l'un d'entre est également repéré en tant qu'élément bâti protégé. Il s'agit de l'ancienne gare ferroviaire située sur le secteur du front de mer, repéré par le n°112.

Son changement de destination devra se faire dans le respect des prescriptions de l'annexe n°7 du règlement, relative aux « ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU SENS DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 et R. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 167 » .

Les 4 autres bâtiments sont : 1 ancien bâtiment agricole aux Orangers et 3 équipements publics, désaffectés ou en ruines, situés dans la zone N du littoral. Le bâtiment agricole (n° 220) pourra changer de destination dans les mêmes conditions que pour ceux situés en zone A, et devra respecter le règlement de la zone N, en matière de « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (article N-9).

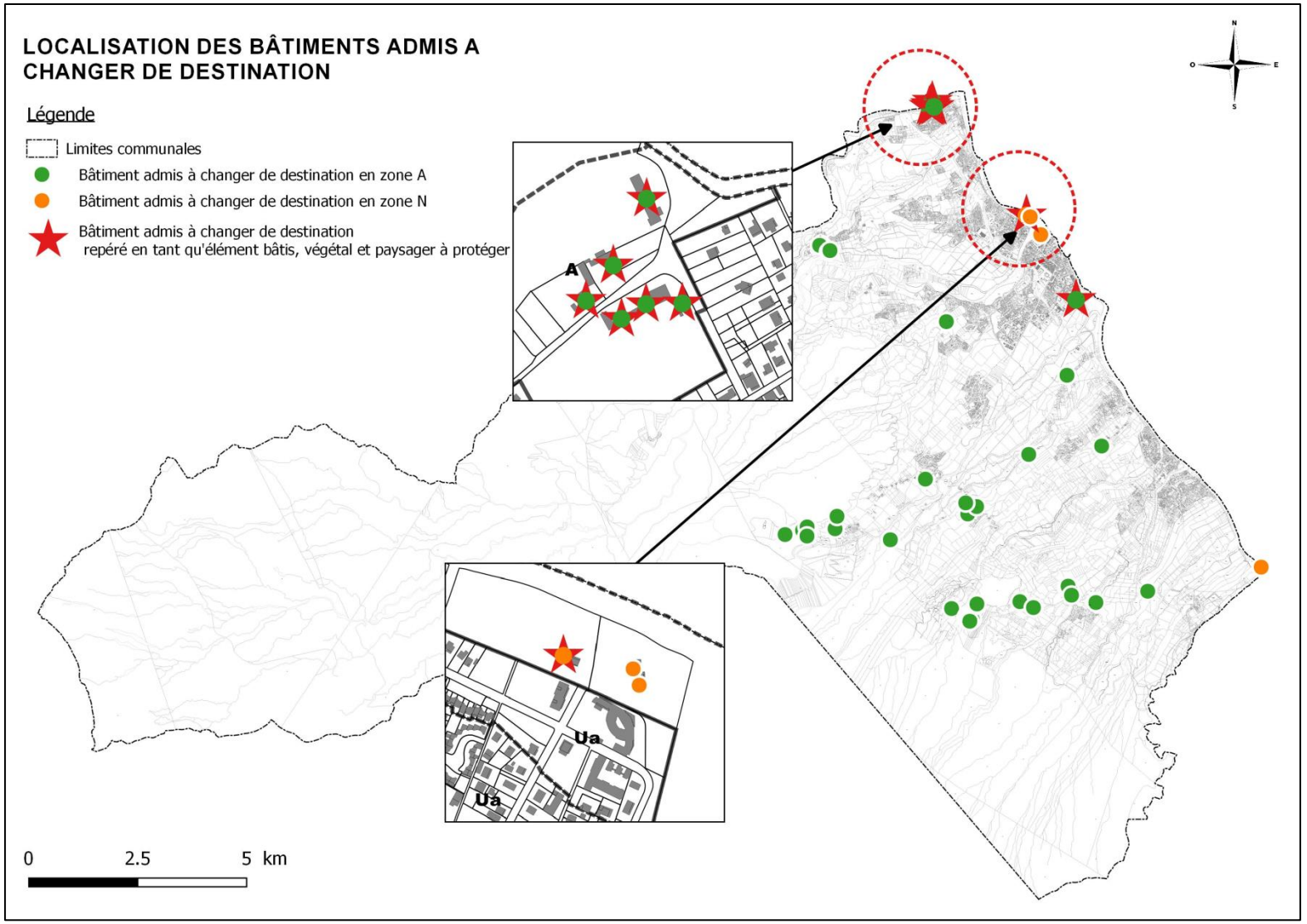
Concernant les 3 équipements publics, y compris l'ancienne gare ferroviaire (numérotés 112, 174, 175, 176) :

- les 2 bâtiments de la piscine de la gare (n° 174 & 175) et l'ancienne gare CFR (n° 112) sont situés sur le site de l'ancienne gare CFR et à ce titre destinés à être reconvertis pour l'accueil d'acticités en lien avec la future vocation de pôle d'animation et de loisirs du site ; à noter que l'ancienne gare CFR, ayant une valeur patrimoniale, est aussi identifiée comme élément bâti à protéger, soumis aux mêmes règles
- L'ancien Conservatoire de Région (n° 176) désaffecté situé en rive droite de la rivière des marsouins fait partie du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain et s'inscrit dans le projet d'aménagement du parc Nelson Mandela en parc de loisirs.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La possibilité de créer des gites ruraux par changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés s'inscrit dans l'orientation du PADD pour « les bourgs ruraux et les hameaux nouveaux : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME ET DE TOURISME INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES ».

Le changement de destination des bâtiments publics de la zone littorale répond directement à l'orientation 1.1 pour « le centre-ville : LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST », et plus spécifiquement aux volets « I. La rénovation et la réhabilitation des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins » et « II. La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer »


LOCALISATION DES BÂTIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION
Légende
Limites communales
Bâtiment admis à changer de destination en zone A
Bâtiment admis à changer de destination en zone N
Bâtiment admis à changer de destination repéré en tant qu'élément bâtis, végétal et paysager à protéger
A
Ua
Ua
0
2.5
5 km

4) La protection des éléments de patrimoine bâti, végétal et paysager

4.1 Les espaces boisés classés

Une protection particulière est mise en place sur certains espaces boisés du territoire communal, la protection d' « Espace Boisé Classé (EBC) ». Cette protection, relevant de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, se superpose au zonage et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Une telle protection ne peut être levée que par une procédure de révision du PLU.

Les Espaces Boisés Classés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité et à la richesse des paysages. Ils remplissent aussi des fonctions économiques et on leur attribue, de plus en plus, des fonctions sociales dans le domaine des loisirs.

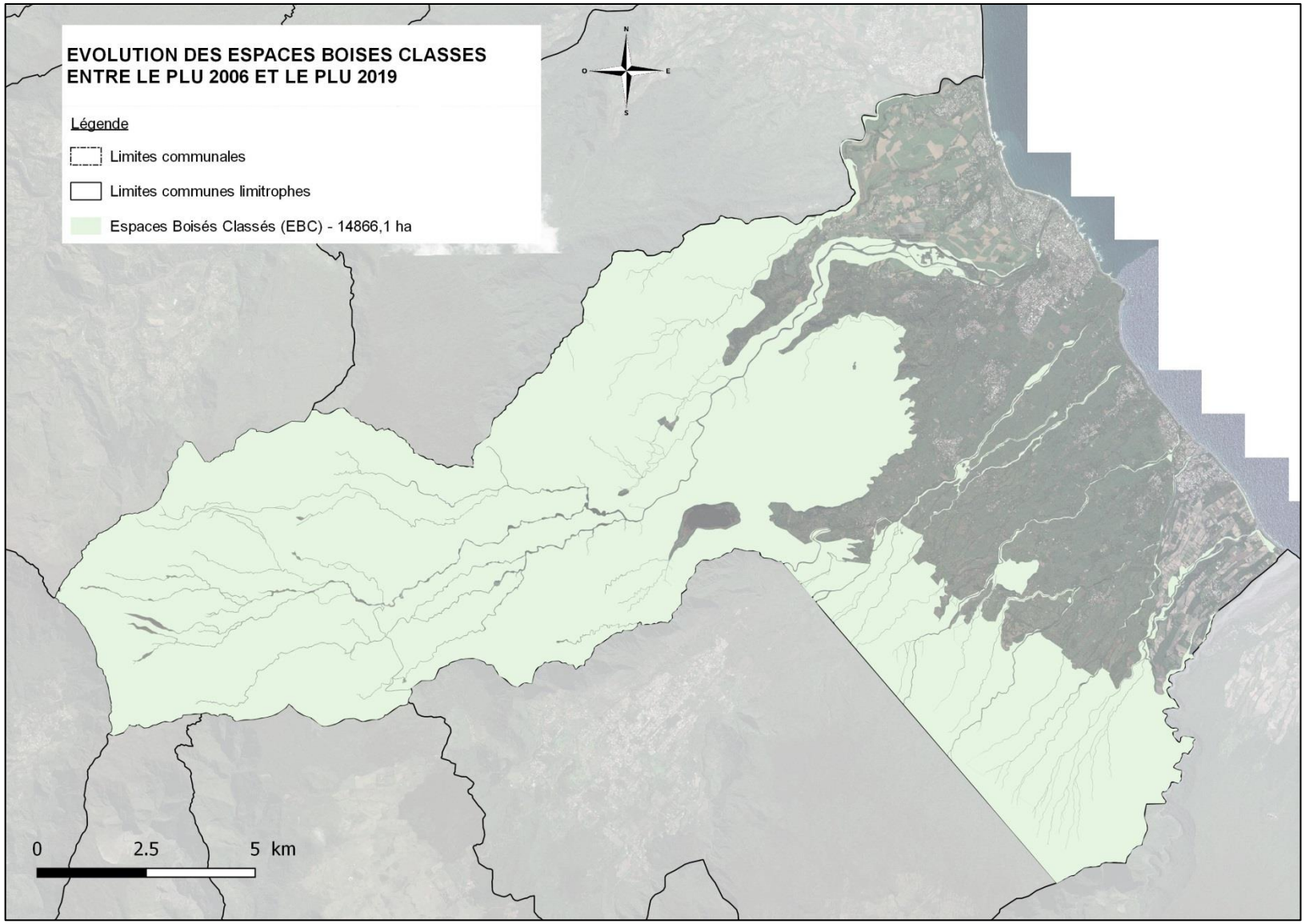
La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants :

- Les boisements présents au sein de relief participant à la richesse écologiques du parc naturel de l'île de la Réunion,
- les ensembles arborés présents en continuité des rivières, cours d'eau et ravines

Les EBC couvrent 14866 ha de zones naturelles dans le PLU de 2019. Ils sont repérés aux Espaces boisés classés documents graphiques par une trame particulière et sont localisés essentiellement en zone naturelle sur le territoire de St-Benoît. Le projet de PLU de 2019 prévoit 31,2 ha de déclassement d'EBC sur le territoire bénédictin, c'est-à-dire une perte de 0,21% des EBC de la commune : 14897 ha d'EBC en 2006 contre 14866 ha en 2019. Le détail de ces déclassements d'EBC et leurs justifications se situent dans le dossier spécifique EBC joint au à l'évaluation environnementale du PLU, à l'attention notamment de la CDNPS.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La protection d'EBC répond à l'orientation du PADD visant à protéger les espaces naturels et forestiers pour faire de Saint-Benoit la « Capitale Nature » de l'Est basée sur un tourisme et des loisirs verts, d'eaux vives, sportifs et de découverte d'une part. Il s'agit également de préserver ces réservoirs de biodiversité et de rétablir des continuités écologiques entre les hauts et les bas (orientation 5.3).


EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES
ENTRE LE PLU 2006 ET LE PLU 2019
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Espaces Boisés Classés (EBC) - 14866,1 ha
N
O
E
S
0
2.5
5 km

4.2 Les corridors écologiques

Créés par la loi Grenelle 2 comme composants de la trame verte, les corridors écologiques sont constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'ensemble des cours d'eaux et ravines et de certaines zone terrestres permettant d'assurer une continuité physique et biologique entre les habitats naturels de la flore et de la faune sauvages et spontanées, les sites de reproduction, les sites de nourrissage, les sites de repos et d'abri, les « couloirs » de déplacement de la faune.

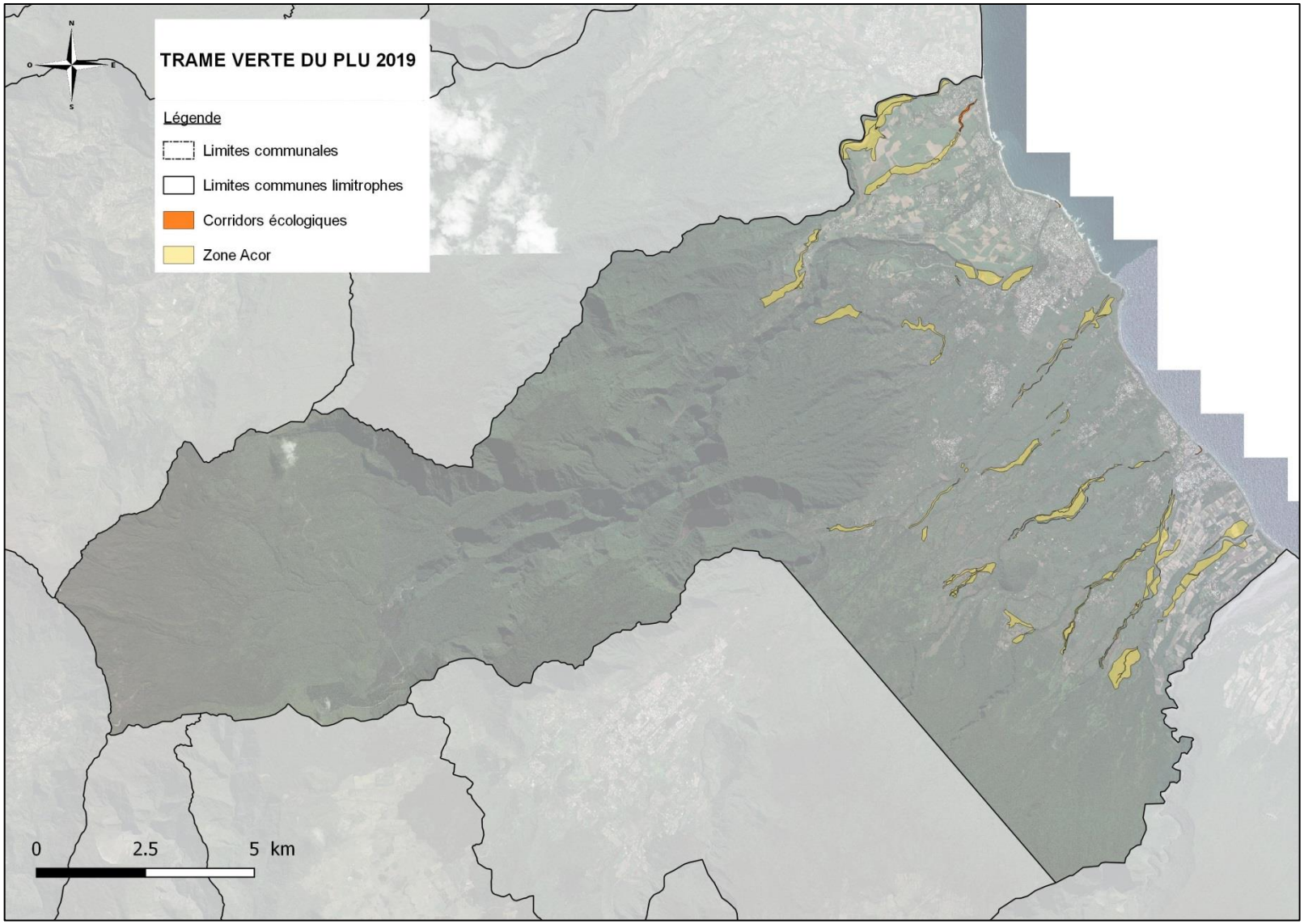
En zones N (secteurs de la Rivière des Marsouins et du Bassin Bleu à Sainte-Anne), U et AU (secteur Beauvallon, de part et d'autre de la ravine La Sourdine), ils font l'objet d'une trame hachurée en vert Corridors écologiques protégés sur la cartographie du zonage, où le règlement écrit interdit toutes nouvelles constructions.

Quand ils sont situés en espace agricole, ils font l'objet d'un zonage Acor, interdit également à toute nouvelle construction.

Ainsi, ce sont près de 470 ha de corridors écologiques et espaces de continuités écologiques qui sont protégés dans le PLU de 2019 par le biais de la trame corridors écologiques et par le biais du zonage Acor. Il convient par ailleurs de préciser que la protection des réservoirs de biodiversité passe par le zonage naturel (N) dont la majeure partie est en espace boisé classé, notamment les massifs forestiers.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les corridors écologiques sont mis en place en réponse à l'orientation 5 pour les espaces agricoles et naturels : « LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAUREES ET PROTEGEES » et plus particulièrement l'orientation 5.3 de préservation et de valorisation des espaces naturels et forestiers qui font partie des richesses du territoire.


TRAME VERTE DU PLU 2019
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Corridors écologiques
Zone Acor
N
O
E
S
0
2.5
5 km

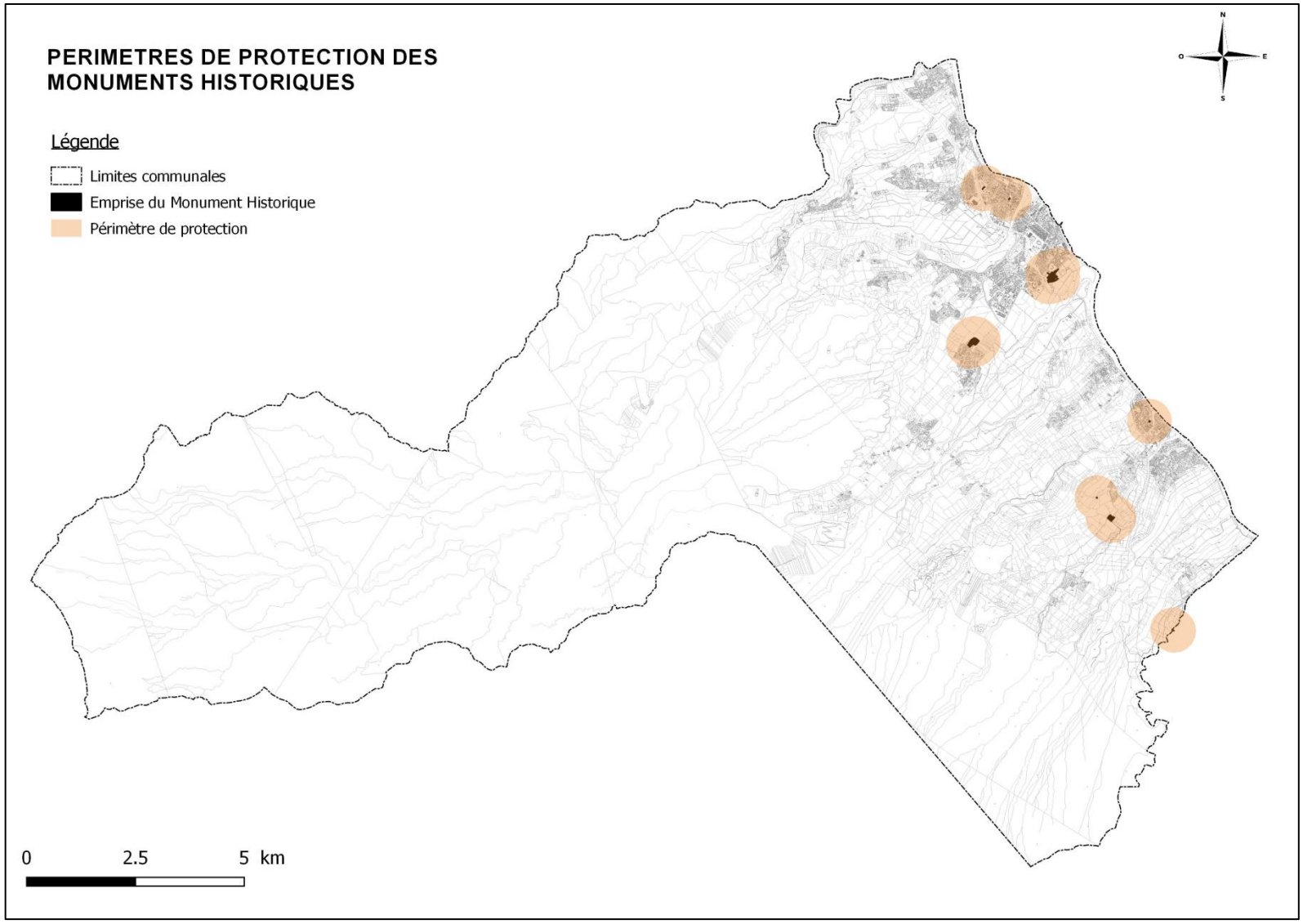
2.3. Les périmètres de protection des monuments historiques

Le PLU de Saint-Benoît contient dans ses annexes les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire de la commune.

Ils sont au nombre de 8 :

- Gendarmerie de Saint-Benoît,
- Eglise paroissiale de Saint-Benoit et sa fontaine,
- Cheminée de Beaufonds,
- Domaine Carrère de La Confiance,
- Eglise de Sainte-Anne,
- Temple de Morange,
- Cheminée de Petit Saint-Pierre,
- Pont suspendu de la rivière de l'Est.

Par ailleurs, chacun de ces bâtiments est aussi repéré dans la liste des éléments patrimoniaux bâtis à protéger.


PERIMETRES DE PROTECTION DES
MONUMENTS HISTORIQUES
Légende
Limites communales
Emprise du Monument Historique
Périmètre de protection
N
O
E
S
0
2.5
5 km

4.4 La protection du patrimoine bâti et paysager

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLU *peut « identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

☑ Le PLU a ainsi identifié et recensé un patrimoine important, témoin de la richesse historique, patrimoniale et paysagère :

- 18 éléments de vestiges du chemin de fer réunionnais localisés sur le tracé de l'ancien CFR (Chemin de Fer Réunionnais) présentant un intérêt historique
- 13 vestiges de domaines et usines sucriers présentant un intérêt historique, patrimonial, culturel
- 8 ponts et ouvrages d'art de basalte du 19ème siècle présentant un intérêt historique et patrimonial, comme le pont de la rivière de l'Est, ou plus modeste le pont enjambant la ravine Sainte-Anne …
- 11 bâtiments et 9 monuments remarquables présentant un intérêt architectural, historique, patrimonial, cultuel ou culturel
- 20 arbres remarquables soit par leur essence, soit par leur grand âge mais aussi par leur envergure ou leur forme particulière et leur rôle identitaire dans leur quartier d'implantation et 6 structures végétales, allées et alignements d'arbres marquant le paysage et le caractérisant.

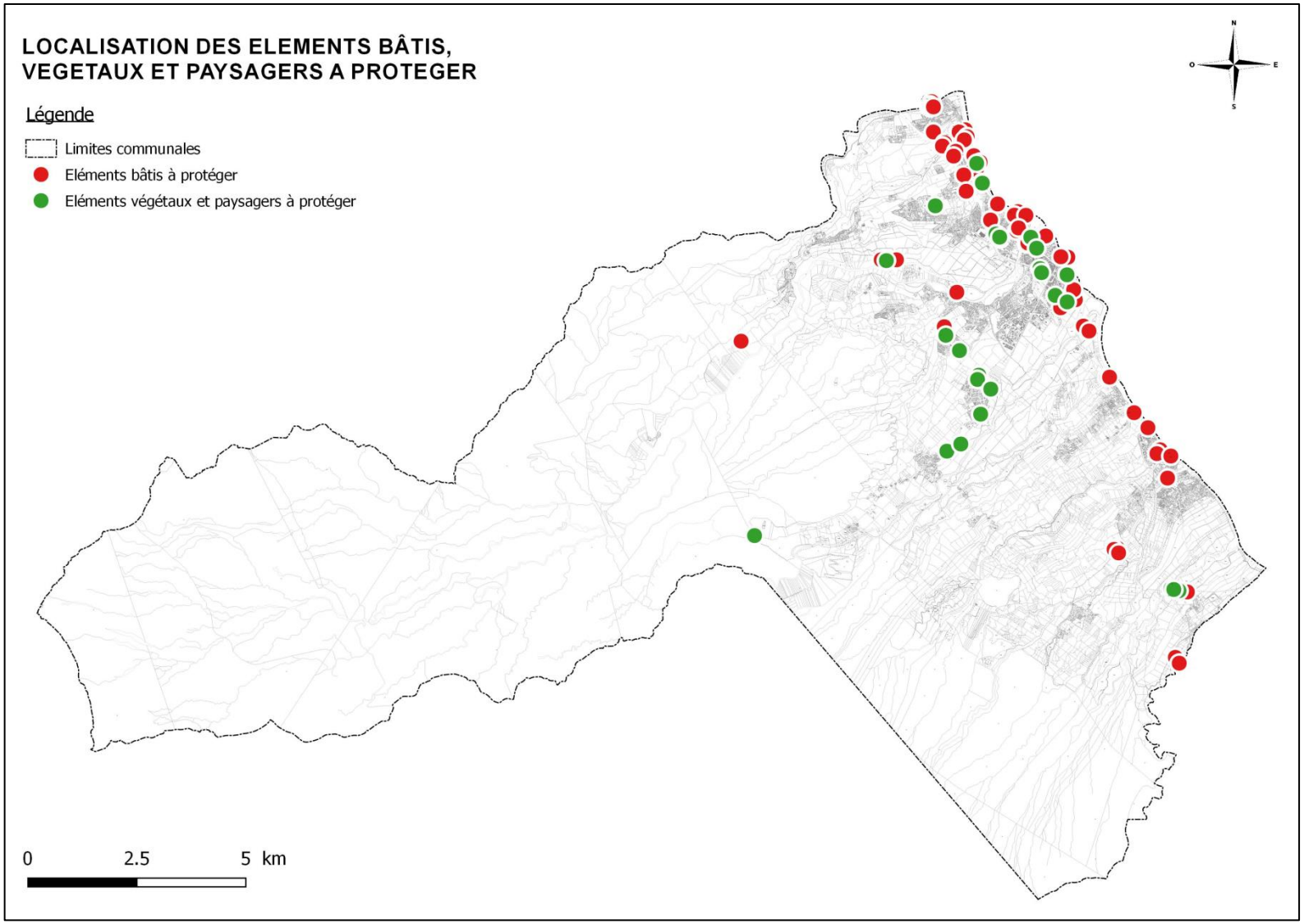
L'annexe n°7 du règlement, relative aux « ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU SENS DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 et R. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 167 » définit les règles de protection, conservation, mise en valeur ou requalification applicables aux éléments patrimoniaux protégés par le PLU en zones U, AU, A et N, au travers de :

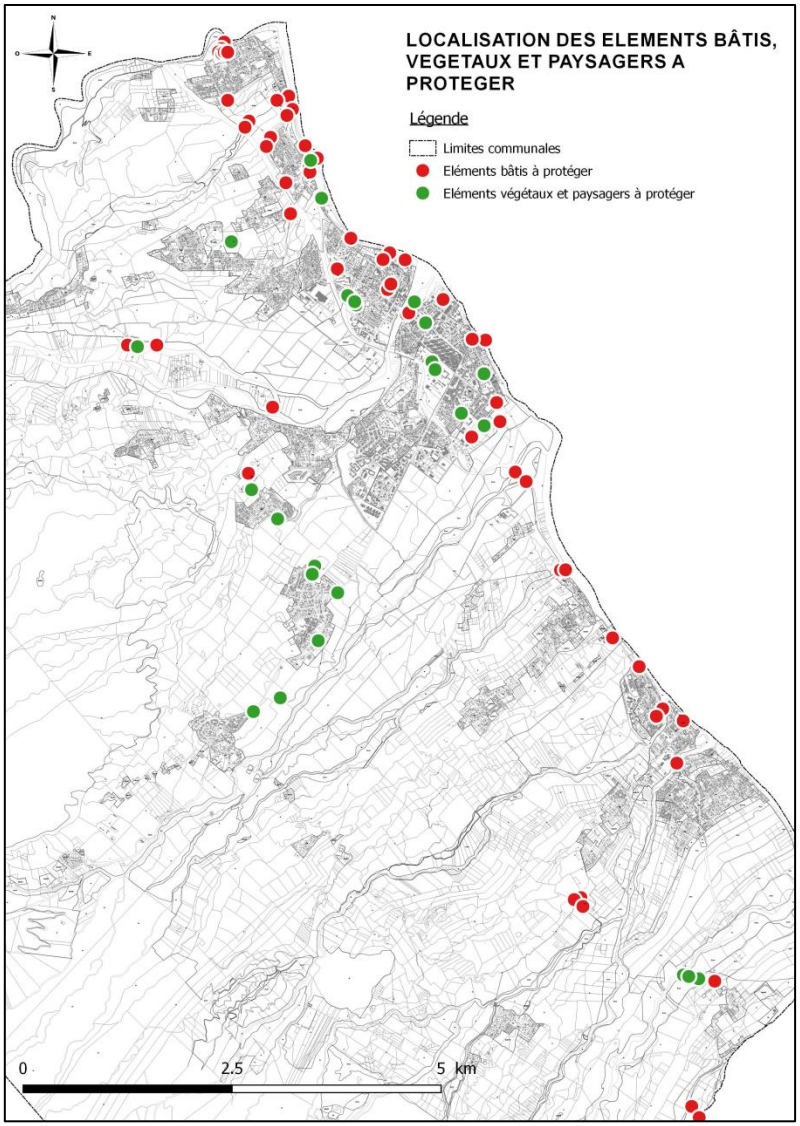
- prescriptions applicables aux vestiges et monuments.
- prescriptions applicables aux éléments bâtis : prescriptions concernant les extensions, ou modifications des volumes, le ravalement des façades, les ouvertures et les toitures
- prescriptions applicables aux éléments végétaux et paysagers.

☑ Plus spécifiquement, dans le secteur patrimonial de Sainte-Anne (secteur Uap), 22 maisons créoles font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 : pour chacune d'elles, une « fiche d'immeuble »localise et décrit la construction, édicte des prescriptions de préservation et d'évolution pour ce qui concerne leur aspect extérieur et leurs espaces libres.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'instauration de ces mesures de protection répond à l'orientation générale pour la commune « Saint-Benoit, la capitale de l'est», et plus particulièrement la protection et l'intégration au développement urbain et touristique des éléments de patrimoine naturel et paysager, historique et architectural bénédictin (orientation 1.5).


LOCALISATION DES ELEMENTS BÂTIS,
VEGETAUX ET PAYSAGERS A PROTEGER
Légende
Limites communales
Eléments bâtis à protéger
Eléments végétaux et paysagers à protéger
N
O
E
S
0
2.5
5 km


LOCALISATION DES ELEMENTS BÂTIS, VEGETAUX ET PAYSAGERS A PROTEGER
Légende
Limites communales
Eléments bâtis à protéger
Eléments végétaux et paysagers à protéger
0
2.5
5 km

5) Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU de 2006 comptait 68 emplacements réservés.
Celui de 2019 en compte 45. Les emplacements réservés du PLU 2019 correspondent aux projets que la commune ou d'autres collectivités souhaitent mettre en œuvre.

5.1 Les emplacements réservés (ER) liés à l'aménagement des zones à urbaniser (AU)

Pour préparer l'urbanisation des secteurs AU, le PLU définit 11 emplacements réservés pour la création, le prolongement ou l'élargissement de voies.

Sont concernés :

- Les secteurs d'extension de centres urbains :
  - la zone AUa n°8 - Le Cap les Bas - Sentier des Lataniers : **ER6** pour l'élargissement et le prolongement du sentier des lataniers à 6,5m pour une voie de desserte carrossable
  - la zone AUa n°9 - Le Cap les Bas - Chemin des Jonquilles : **ER7** pour la création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin du Cap
  - la zone AUa n°18 - Petit Saint-Pierre - Chemin Impérial : **ER11** pour l'élargissement du chemin Impérial à 8 m d'emprise
- Les secteurs d'extension de quartiers périphériques :
  - la zone AUb n°2 - Bourbier les Hauts - Chemin Montjol : **ER2** pour l'élargissement à 8 m d'emprise du chemins lotissement Hubert, et l'élargissement et le prolongement à 8 m d'emprise du chemin Montjol
  - la zone AUb n°7- Bras-Canot - Prévoisy : **ER5** pour l'élargissement à 8 m d'emprise de la rue des Camphriers
  - la zone AUb n°10 - Le Cap les Bas - Allée des Palmistes : **ER8** pour la création d'une voie nouvelle de 6,5 m sur 2 portions, l'une connectée à l'allée des Palmistes et l'autre connectée au chemin du Cap
  - la zone AUb n°11 - Le Cap les Bas - Impasse Louis Barnaval : **ER9** pour l'élargissement de l'impasse Louis Barnaval à 6 m d'emprise
  - la zone AUb n°15 - Sainte-Anne - Chemin Jacquemin : ER 10 pour la création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin Morange

- Les secteurs d'activités :
    - la zone AUp n°1 - Beauvallon - Pôle d'activités à vocation régionale (PAVR) : **ER1** pour la création d'une voie de 12 m d'emprise connectée à la RN2 Rivière des Roches
    - la zone AUe n°3 - Beaulieu - Zone commerciale : **ER3** pour l'élargissement du chemin d'exploitation reconverti en voie de desserte de la ZA de Beaulieu ; **ER4** pour l'élargissement de la route Hubert Delisle à 8 m d'emprise

Il s'agit de nouveaux emplacements. Seuls figuraient déjà au PLU précédent l'ER8 dans le secteur du Cap les Bas et l'ER11 à Petit saint-Pierre.

5.2 Les autres emplacements réservés

Le PLU définit 34 autres emplacements réservés répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- ils concernent pour la plupart des élargissements ou créations de voies ou cheminements piétons ; l'ER 20 concerne l'accès à un nouveau franchissement de la rivière des marsouins en centre-ville ; l'ER 21 permettra la réalisation d'un échangeur complet RN2/Hubert Delisle
- 4 ER concernent la réalisation d'ouvrages de réseaux : 3 collecteurs d'eaux pluviales ; 1 collecteur d'AEP …

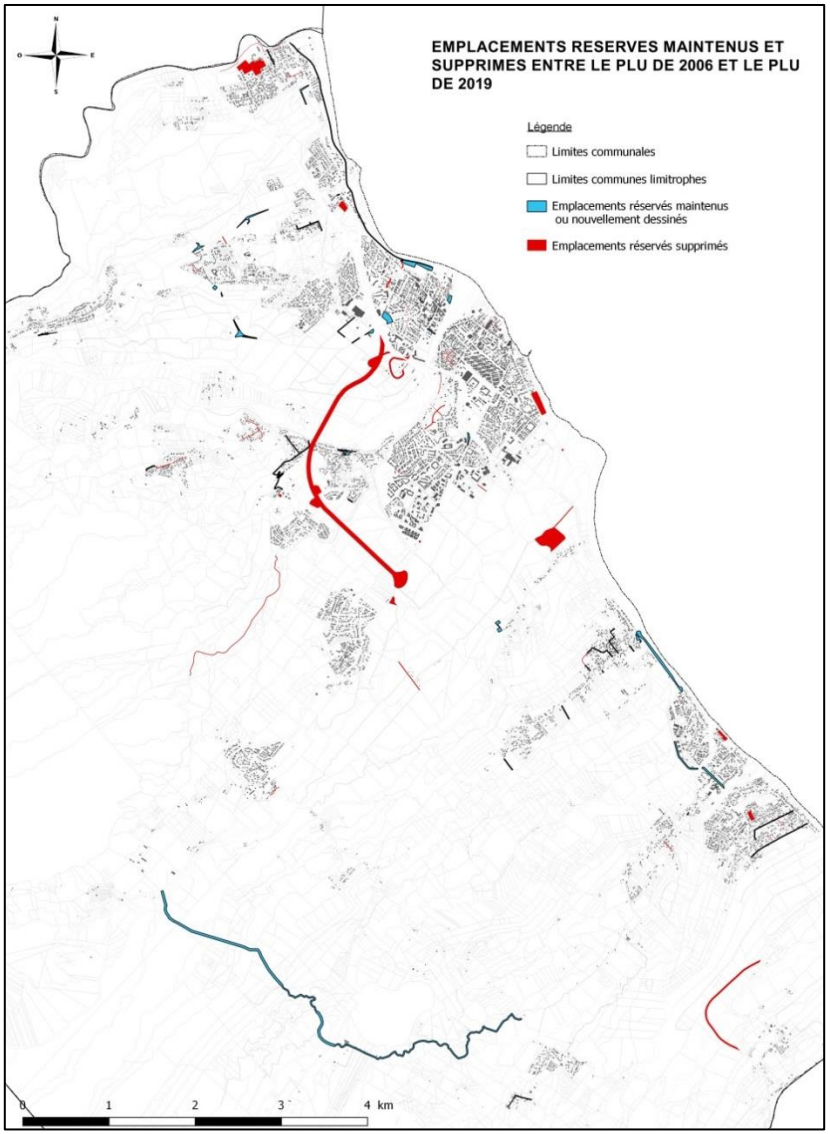
Ces emplacements réservés figuraient déjà pour la plupart au PLU précédent. Seuls 3 d'entre eux sont nouveaux :

- ER23 pour la création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 4 m sur le secteur du Butor
- ER 32 pour l'élargissement du chemin Bellier à Abondance
- ER 45 pour la création d'une voie de 6,5 m d'emprise, sur le secteur du 3ème village de Cambourg

Parmi les 45 emplacements réservés du PLU de 2019 :
- 31 sont au bénéfice de la commune,
- 8 sont au bénéfice de la Région,
- 5 sont au bénéfice du Département,
- 1 est au bénéfice de la CIREST.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'inscription de ces emplacements réservés, qui concernent dans leur grosse majorité des emprises de voies et cheminements piétons, nouveaux ou à aménager, répond à l'orientation du PADD : Les déplacements facilités sur tout le territoire. Ils témoignent de l'intention de développement progressif du maillage viaire, support des déplacements.


EMPLACEMENTS RESERVES MAINTENUS ET SUPPRIMES ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU DE 2019
Légende
Limites communales
Limites communes limitrophes
Emplacements réservés maintenus ou nouvellement dessinés
Emplacements réservés supprimés
0
1
2
3
4 km

Liste des emplacements réservés (2019)

N° sur plan	Désignation	Bénéficiaire
1	Fiche zone AU n°1 - Création d'une voie de 12 m d'emprise connectée à la RN2 Rivière des Roches	Commune
2	Fiche zone AU n°2 - Agrandissement des chemins lot. Hubert et Montjol : 8 m d'emprise moins la largeur des voies existantes Une partie de cet ER vise à créer une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin Montjol	Commune
3	Fiche zone AU n°3 - Agrandissement du chemin d'exploitation existant pour en faire une voie de desserte de la ZA de Beaulieu : 12 m d'emprise mois la largeur de la voie	Commune
4	Fiche zone AU n°3 - Agrandissement de la route Hubert Delisle : 8 m d'emprise sans compter la la largeur de la voie	Commune
5	Fiche zone AU n°7 - Agrandissement de la rue des Camphriers : 2 mètres d'emprise sans compter la largeur de la voie	Commune
6	Fiche zone AU n°8 - Agrandissement du sentier des Lataniers : 6,5 m moins la largeur de la voie et création d'une portion nouvelle de 6,5 m d'emprise connectée au sentier des Lataniers	Commune
7	Fiche zone AU n°9 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin du Cap	Commune
8	Fiche zone AU n°10 - Création d'une voie nouvelle de 6,5 m sur 2 portions, l'une connectée à l'allée des Palmistes et l'autre connectée au chemin du Cap	Commune
9	Fiche zone AU n°11 - Agrandissement de l'impasse Louis Barnaval : 6 m d'emprise mois la largeur de la voie	Commune
10	Fiche zone AU n°15 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin Morange	Commune
11	Fiche zone AU n°18 - Agrandissement du chemin Impérial : 8 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
12	Sentier littoral	CIREST
13	Création d'une voie d'une emprise de 8 m sur le secteur de Beauvallon	Commune
14	Création d'une voie d'une emprise de 10 m sur le secteur de Bourbier les Bas / La Marine	Commune
15	Création d'un carrefour RD53 / chemin Maingard	Département
16	Extension du cimetière de Saint-Benoît	Commune
17	Espace public et stationnement derrière le marché couvert au centre-ville	Commune
18	Création d'un chemin piéton d'une emprise de 3 m sur le secteur du centre-ville	Commune
19	Création d'un carrefour rue Montfleury et avenue François Mitterrand	Commune
20	Création d'un troisième pont sur la rivière des Marsouins, d'une emprise de 12 m	Commune
21	Echangeur Delisle	Région
22	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier (giratoire)	Commune
23	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 4 m sur le secteur du Butor	Commune

24	Création d'une voie d'accès au giratoire sur la RN3	Région
25	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
26	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
27	Création d'un carrefour RD54 / chemin Bras-Madeleine	Département
28	Création d'une voie de 7 m d'emprise, sur le chemin Bras Mussard	Commune
29	Création d'une voie de 6 m d'emprise, sur le chemin Marc Boyer	Commune
30	Création d'un carrefour RD53 / chemin Bellier	Département
31	Création d'un réservoir AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
32	Elargissement du chemin Bellier	Commune
33	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier	Département
34	Création d'un carrefour RD53 / chemin Abondance	Département
35	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Chatel	Commune
36	Création d'un ouvrage AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
37	Création d'un carrefour à chemin du Cap	Région
38	Elargissement de la RN2 sur le secteur de chemin du Cap	Région
39	Création d'une canalisation pour un collecteur d'une emprise de 10 m sur le secteur de chemin du Cap	Commune
40	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 10 m sur le secteur de chemin du Cap	Commune
41	Création d'une voie nouvelle sur le secteur de la ZAC Entrée de Ville de Sainte-Anne	Région
42	Déviation RN2, chemin Morange	Région
43	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Martin	Commune
44	Création d'un barreau de liaison pour la desserte rurale de Cambourg	Commune
45	Création d'une voie de 6,5 m d'emprise, sur le secteur du 3ème village de Cambourg	Commune

Le PLU de 2006 comptait 68 emplacements réservés. 23 ont été supprimés car correspondent à des projets abandonnés ou non réalisables, dont le plus notable est la déviation Haute de St-Benoit, abandonné par la Région.

6) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

6.1 Les espaces de carrières

Le Schéma Départemental des Carrières de la Réunion (SDC) révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2010. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional, des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement. Il localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme. Ils sont situés en dehors des espaces les plus sensibles du point de vue environnemental, interdisant l'ouverture de carrière. Toutefois l'ouverture de carrières reste possible en dehors des espaces-carrières.

Sur le territoire de la commune de Saint-Benoît, sur les 4 espaces-carrières identifiés par le SDC, 3 sont inscrits au document graphique :

- Rivière de l'Est (référencé EC 10-01 au SDC 2010 – alluvions),
- Chemin Robespierre (référencé RES 02 au SDC 2010 – alluvions),
- Petit Saint-Pierre (référencé RES 01 au SDC 2010 – alluvions),

Le site de Leconardel, qui compromettait la faisabilité de la future zone d'activités et dont il s'est avéré que les matériaux n'étaient pas de bonne qualité, n'a pas été retenu.

Les 3 espaces-carrières sont situé en zone A du PLU et sont repérés par le tramage spécifique au document graphique du PLU (planche 5).

Le règlement de la zone A définit les conditions d'exploitation : *En zone A, dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrer à terme leur vocation agricole.*

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La prise en compte des espaces carrières au règlement du PLU satisfait l'orientation 5.2 du PADD à ce sujet : « *Le territoire bénédictin dispose d'une ressource en matériaux en cours d'exploitation, pouvant servir notamment à alimenter le chantier de la nouvelle route du littoral. Le PLU prévoit le développement d'espaces de carrières et d'activités liées dans la majorité des secteurs repérés au SDC. Les conditions d'extraction et la remise en état après exploitation sont rigoureusement encadrées pour en maîtriser l'impact sur l'environnement. Le PLU prévoit le retour de ces espaces en zonage agricole une fois leur exploitation terminée* ».

6.2 Les périmètres de protection des captages des eaux et forages

La commune de Saint-Benoît est actuellement alimentée par 9 captages d'eau destinés à la consommation humaine, dont 6 font l'objet d'arrêtés préfectoraux :

1	Captage Bras d'Annette	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 19/04/1996
2	Forage SEVERE	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 10/05/2000
2	Forage SEVERE II	Procédure de mise en œuvre de périmètres de protection et d'autorisation de prélèvement en 2020 pour une mise en service à l'issue de cette procédure te de l'équipement du forage vers 2021/2002
3	Forage Harmonie	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 25/11/2005
4	Forage Bourbier Les Hauts	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 05/05/2006 Mise à jour de la procédure de périmètres de protection en 2020
5	Captage Grand Bras	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 03/05/2017
6	Captage Congres	Servitude d'Utilité Publique : arrêté préfectoral du 03/05/2017
7	Puits Leconardel N°1 et N° 2 de la Rivière des MARSOUINS	Procédure de mise en œuvre de périmètres de protection en cours Un dossier préalable a été établi et un premier avis d'hydrogéologue agréé rendu. Des prestations complémentaires sont nécessaires pour aboutir sur la mise en œuvre de ces périmètres. Action en cours.
8	Puits Bras Canot	Abandon programmé en 2021. Pas de périmètre de protection
9	Source Toinette	Abandon programmé en 2021. Pas de périmètre de protection

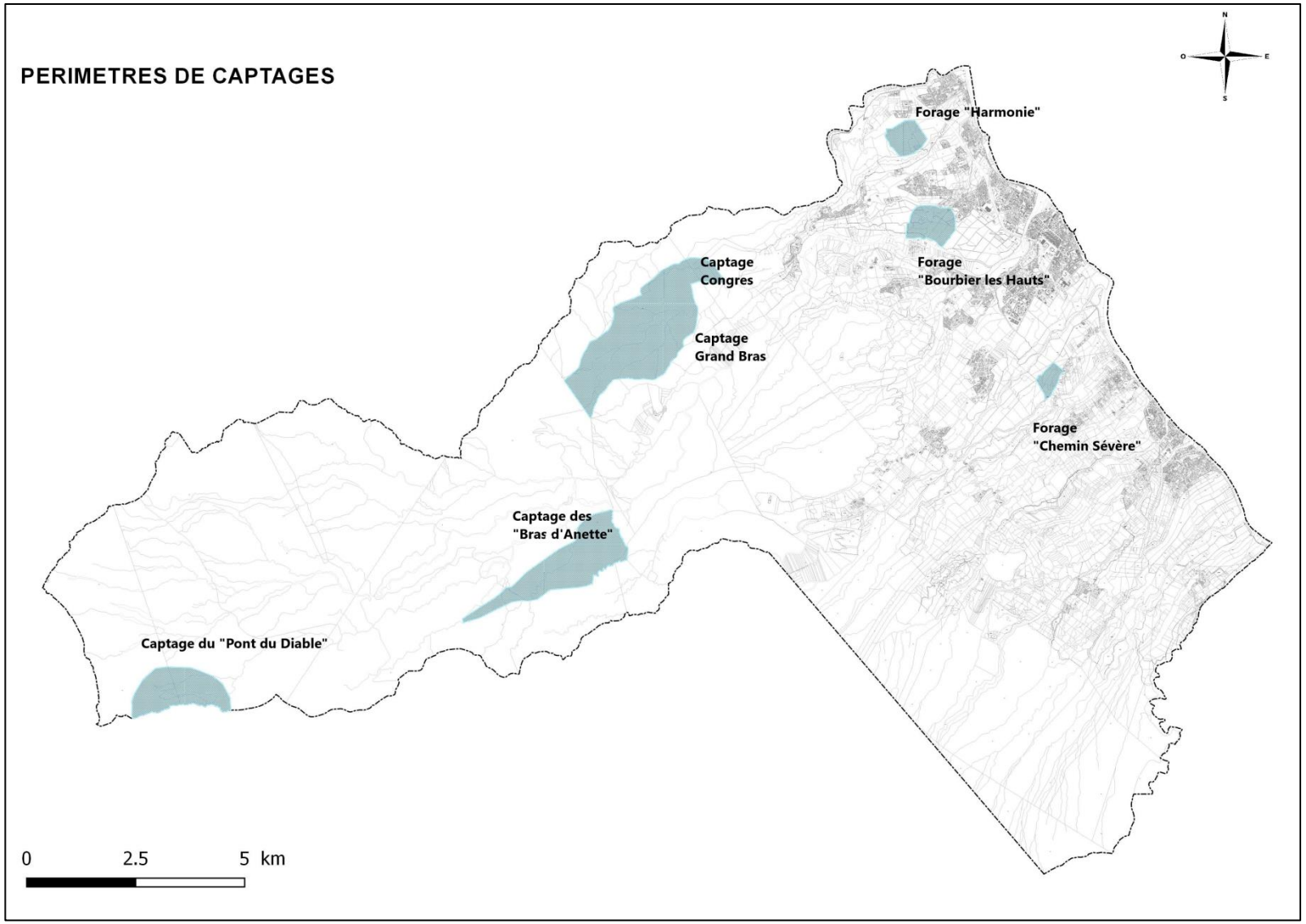
Il existe par ailleurs des ressources abandonnées : Captage Ravine BATARDEAU (abandonné), Captages Vallée et Genêts (abandon programmé fin d'année à l'issue des travaux en cours de réalisation dont l'achèvement théorique est prévu fin octobre 2019.

Un périmètre de protection est instauré autour de ces ouvrages. Dans ces périmètres, sont interdits à titre préventif, toutes activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource ou de déstabiliser la couverture végétale. Le tableau ci-dessous liste les ouvrages, constructions et travaux interdits ou réglementés.

Ouvrages, constructions et travaux	**Captage Bras d'Annette**	**Forage SEVERE II**	**Forage Harmonie**	**Forage BOURBIER Les Hauts**	**Captage Grand BRAS**	**Captage Congres**	• **Puits 1 et 2 Rivière des marsouins** • **Puits Bras Canot** • **Source Toinette**
Constructions à usage d'habitation	INTERDIT		INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	
Bâtiment industriel et artisanal	INTERDIT		INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Bâtiment d'élevage	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Installations de camping	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique	INTERDIT		INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	
Dépôts d'ordures	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Dispositifs de stockage de produits chimiques, de matières dangereuses et leurs canalisations de transport	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Dispositifs de stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail	INTERDIT	**REGLEMENTE**	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	**REGLEMENTE**
Abreuvoirs ou abris destinés au bétail, étables …	INTERDIT	**REGLEMENTE**	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	**REGLEMENTE**
Dispositifs de stockage de matières fermentescibles, fumier, engrais organique ou chimique	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Ouverture ou exploitation de carrière ou autres excavations	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Réalisation de forages ou de puits autres que ceux de reconnaissances ou d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité	INTERDIT	**REGLEMENTE**	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT

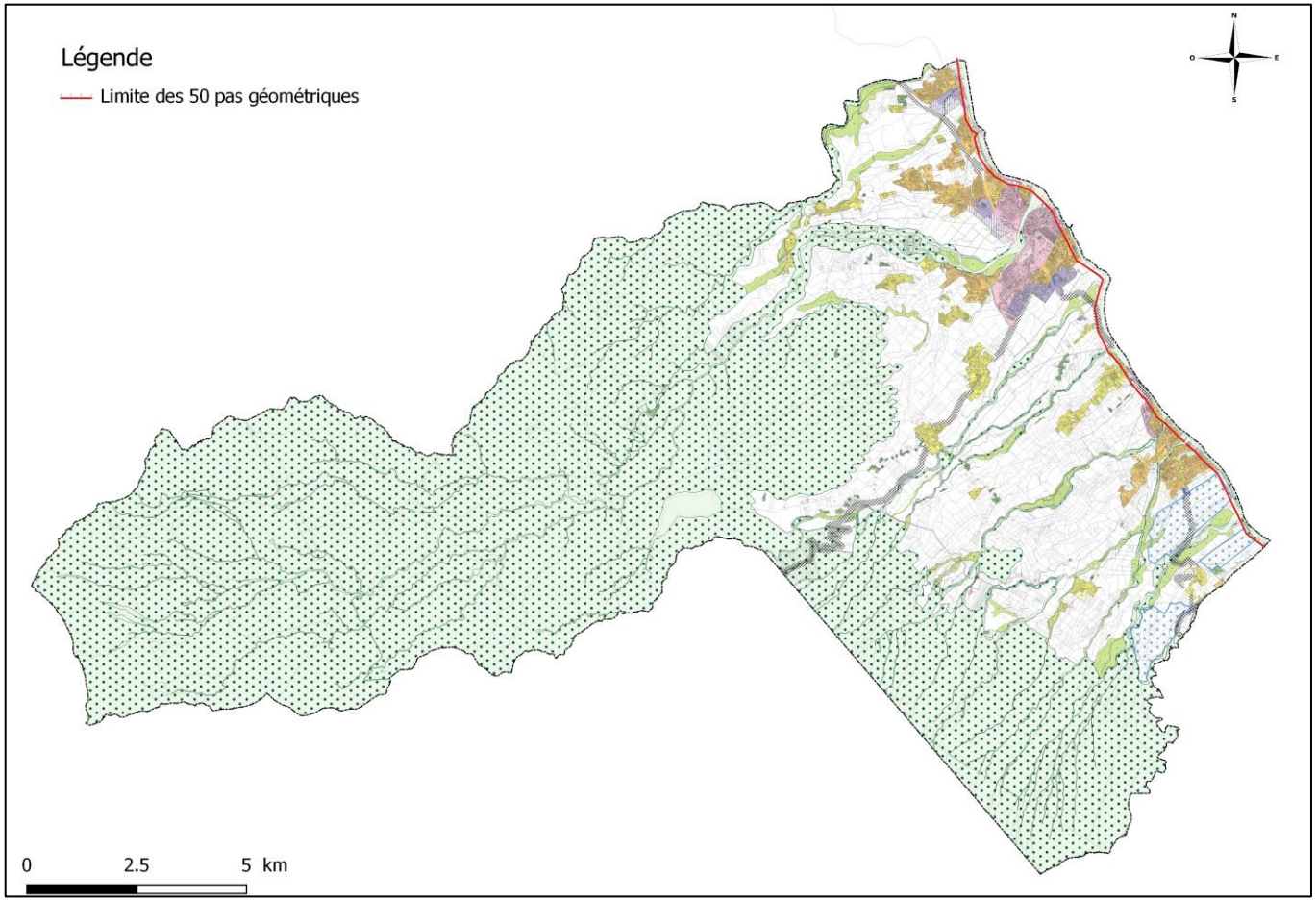
Ouverture et remblaiement d'excavations susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Réalisation de puits filtrant pour l'évacuation des eaux pluviales	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Construction ou modification de voies de communication		**REGLEMENTE**	**REGLEMENTE**	**REGLEMENTE**	INTERDIT	INTERDIT	**REGLEMENTE**
Réalisation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle brute ou épurée	INTERDIT	**REGLEMENTE**	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	**REGLEMENTE**
Implantation de station d'épuration ou de tout dispositif de traitement des effluents de quelque nature, hormis les fosses septiques individuelles	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
Création ou extension de cimetières	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT

Les servitudes de protection de ces ouvrages sont annexées au PLU qui doit garantir l'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante et favoriser la préservation et l'amélioration de la qualité de l'eau. Elles sont opposables directement à toutes personnes publiques ou privées et à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol.


PERIMETRES DE CAPTAGES
N
O
E
S
Forage "Harmonie"
Captage
Congres
Forage
"Bourbier les Hauts"
Captage
Grand Bras
Forage
"Chemin Sévère"
Captage des
"Bras d'Anette"
Captage du "Pont du Diable"
0
2.5
5 km

7) La prise en compte de la limite des « 50 pas géométriques »

Les cartographies de commune marquées de la limite des « 50 pas géométriques » sont annexées au PLU.

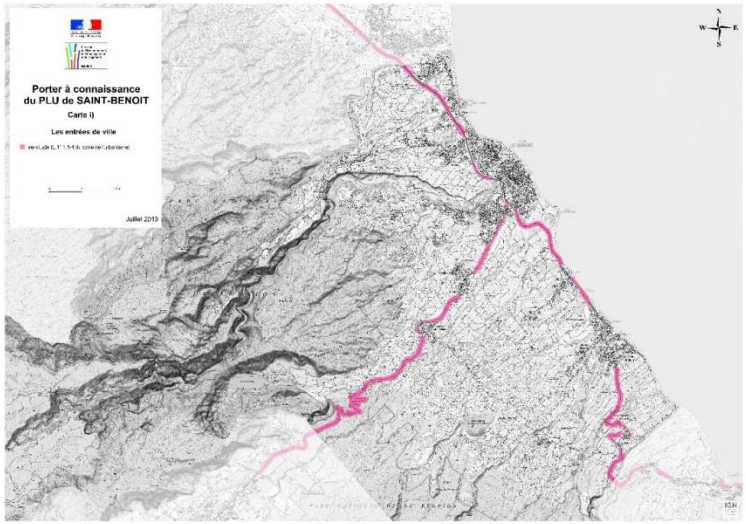


8) La prise en compte de la servitude « entrée de ville » (article L. 111-6 du code de l'urbanisme)

Afin de stopper l'urbanisation en bordure des voies à grande circulation, l'article L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêts publics.



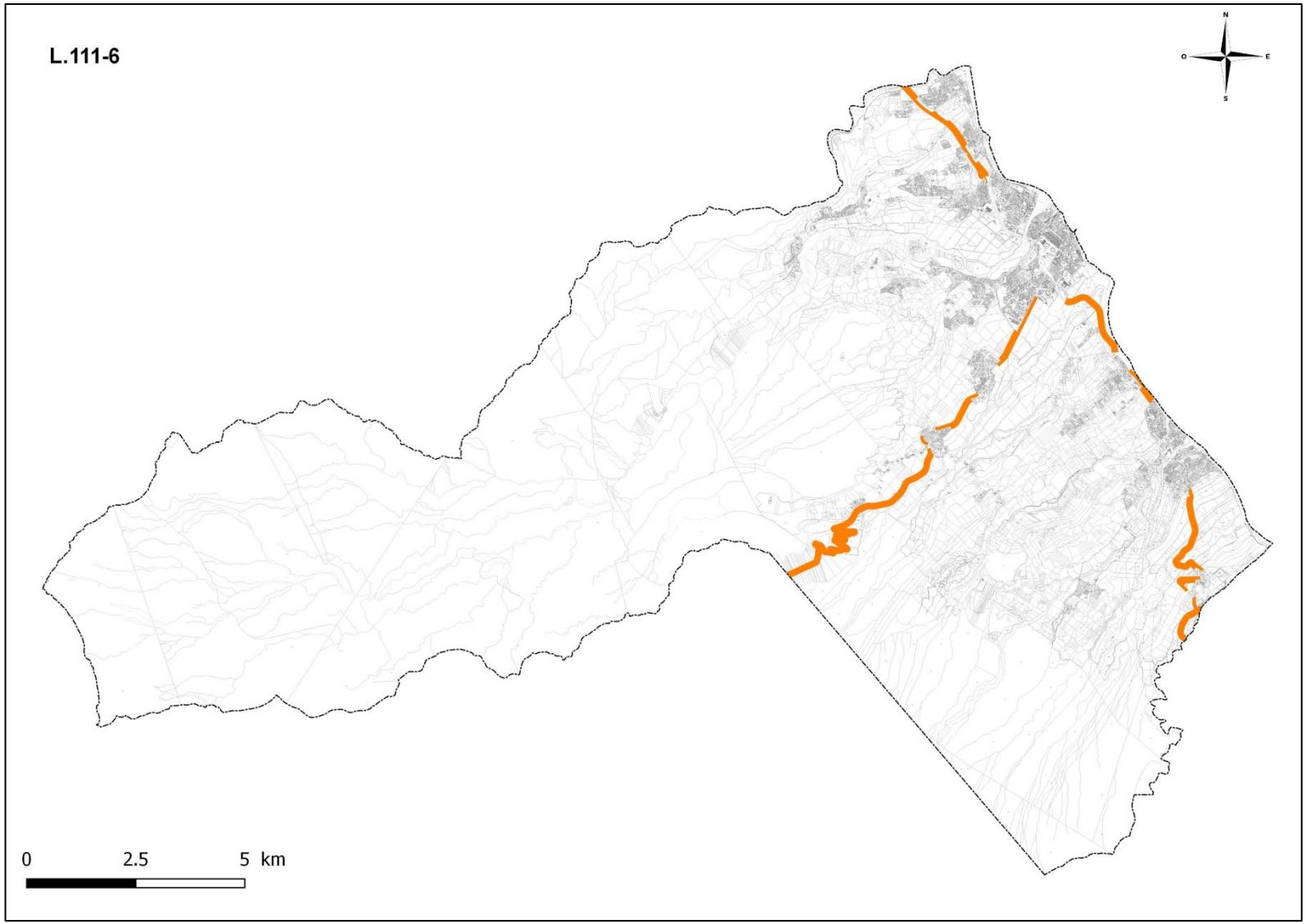
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
Le PLU intègre cette servitude :

- Les espaces concernés par cette servitude sont repérés par un tramage spécifique aux documents graphiques

  Limitations particulières d'implantation des constructions (L111-6)

- Le règlement inscrit cette règle de recul des constructions par rapport aux RN 2 et 3 aux règlements des zones U, AU, A et N :

  Article A – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies : …*hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.*


L.111-6
N
O
E
S
0
2.5
5 km

9) La prise en compte des risques naturels et technologiques

9.1 Le risque d'inondations et de mouvements de terrain

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain de la commune de Saint-Benoit, approuvé par arrêté préfectoral en 2017, est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (SUP), conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il est opposable directement à toutes personnes publiques ou privées et à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol. Le PPR a été établi dans une logique de prévention (et non d'exposition) en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. Ainsi, le PPR a été dressé au regard des risques recensés dans les études antérieures à son établissement. Le classement réglementaire rouge/bleu ne tient pas compte dans sa cartographie des travaux de protection à venir.

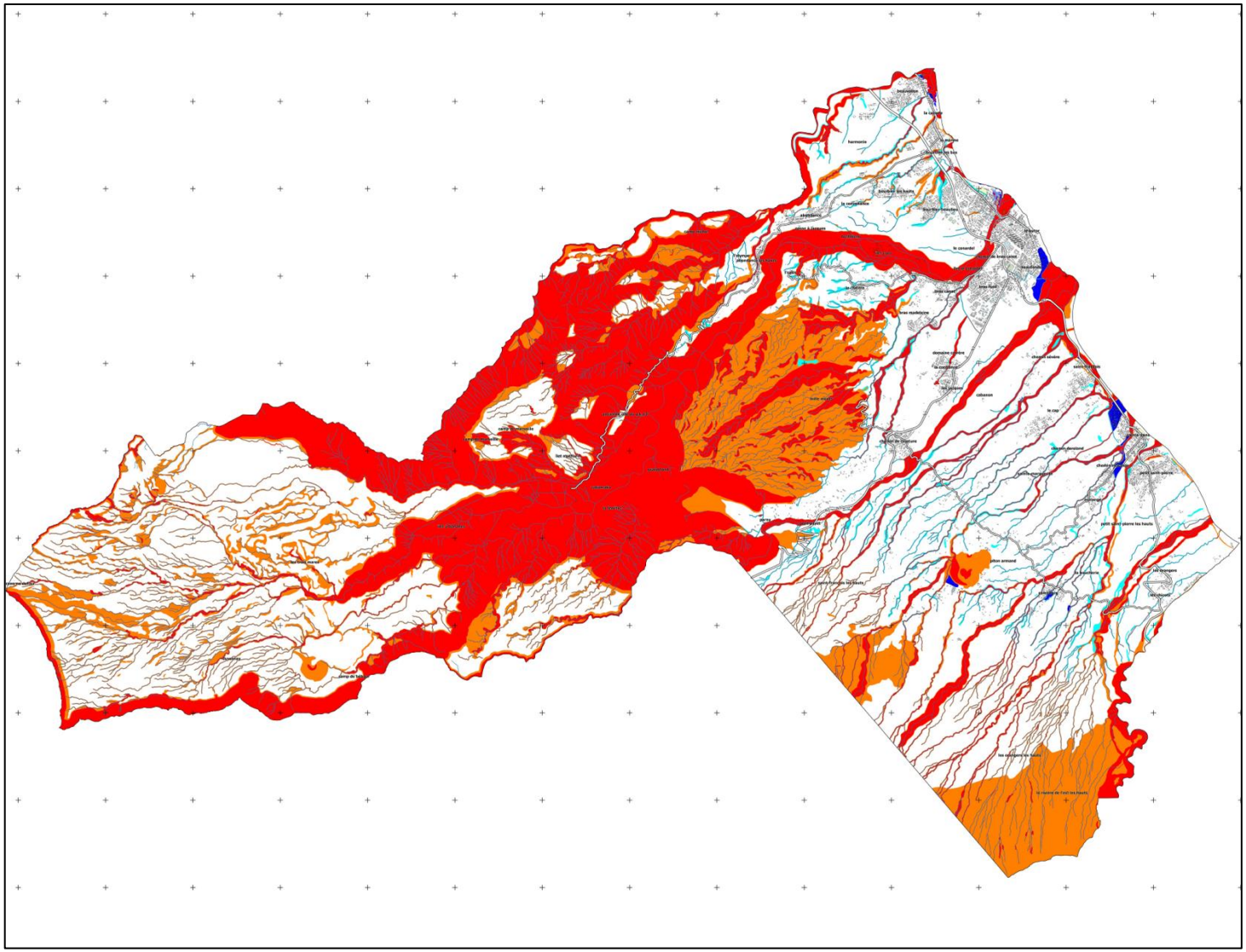
A partir des données existantes sur le plan cartographique, des zonages réglementaires avec les interdictions et les prescriptions correspondantes ont été établis afin de constituer la servitude d'utilité publique. Les principes de croisement des aléas intègrent les principales règles suivantes :

- Toute zone concernée par un aléa fort inondation ou élevé et très élevé mouvements de terrain est classée en R1 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité ;
- L'aléa moyen mouvements de terrain est traduit (en dehors de zones d'aléa fort inondation) suivant deux zones réglementaires (R2 = zone « rouge » dotée d'un principe d'inconstructibilité et B2u zone « bleue » dotée d'un principe de constructibilité avec prescriptions). La distinction réglementaire des terrains classés en aléa moyen mouvements de terrain est définie en fonction du caractère « sécurisable » dans le cadre d'un projet d'aménagement dans des zones à enjeux, où des travaux de sécurisation sont jugés réalisables. Les terrains inclus au sein de ces deux périmètres, classés en aléa moyen MVT, sont ainsi maintenus en zone R2.

Transcription réglementaire aléa/enjeux		MOUVEMENTS DE TERRAIN				
		Très élevé élevé	Moyen		Faible	Nul
			Autres secteurs	Secteurs jugés sécurisables		
INONDATION	fort	R1	R1	R1	R1	R1
	moyen	R1	R2	B2u	B2	B2
	faible	R1	R2	B2u	B3	B3
	nul	R1	R2	B2u		

- En dehors des zones d'aléa moyen et élevé/très élevé mouvements de terrain, l'aléa faible et l'aléa moyen inondation conditionnent la traduction réglementaire des zones B2 (aléa moyen inondation) et B3 (aléa faible inondation), zones « bleues » dotées d'un principe de constructibilité avec prescriptions.

L'article 1 du règlement du PLU (partie droite « explication des règles ») indique que tous travaux sont soumis aux dispositions du Plan de de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain. Ainsi, dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.



9.2 Le risque de submersion marine et de recul du trait de côte

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) relatif à la submersion marine et à l'érosion du trait de côte de la commune de Saint-Benoit, approuvé par arrêté préfectoral en 2017, est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (SUP), conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il est opposable directement à toutes personnes publiques ou privées et à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol.

Le littoral de Saint-Benoît est particulièrement vulnérable à **la submersion marine**, qui est l'inondation temporaire de la zone côtière lors de conditions météomarines défavorables, notamment lors du passage d'un cyclone.

Le **recul du trait de côte** est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental, sous l'effet de l'érosion marine.

A Saint-Benoît, la problématique d'érosion du trait de côte concerne 62% de son linéaire côtier. Pour les 38% restants, le trait de côte communal connaît a contrario une dynamique de stabilité voire d'engraissement.

Le zonage réglementaire du PPRL définit les secteurs au sein desquels les constructions seront autorisées, interdites ou soumises à prescriptions, selon qu'il s'agit des espaces urbanisés ou non-urbanisés. Les objectifs visés sont :

- Interdire toute construction dans les zones d'aléa fort
- ne pas aggraver les risques dans les secteurs non urbanisés ;
- permettre un développement raisonné des espaces urbanisés soumis à un degré d'aléa faible à modéré, par la mise en place d'un certain nombre de prescriptions permettant la protection des biens et des personnes.

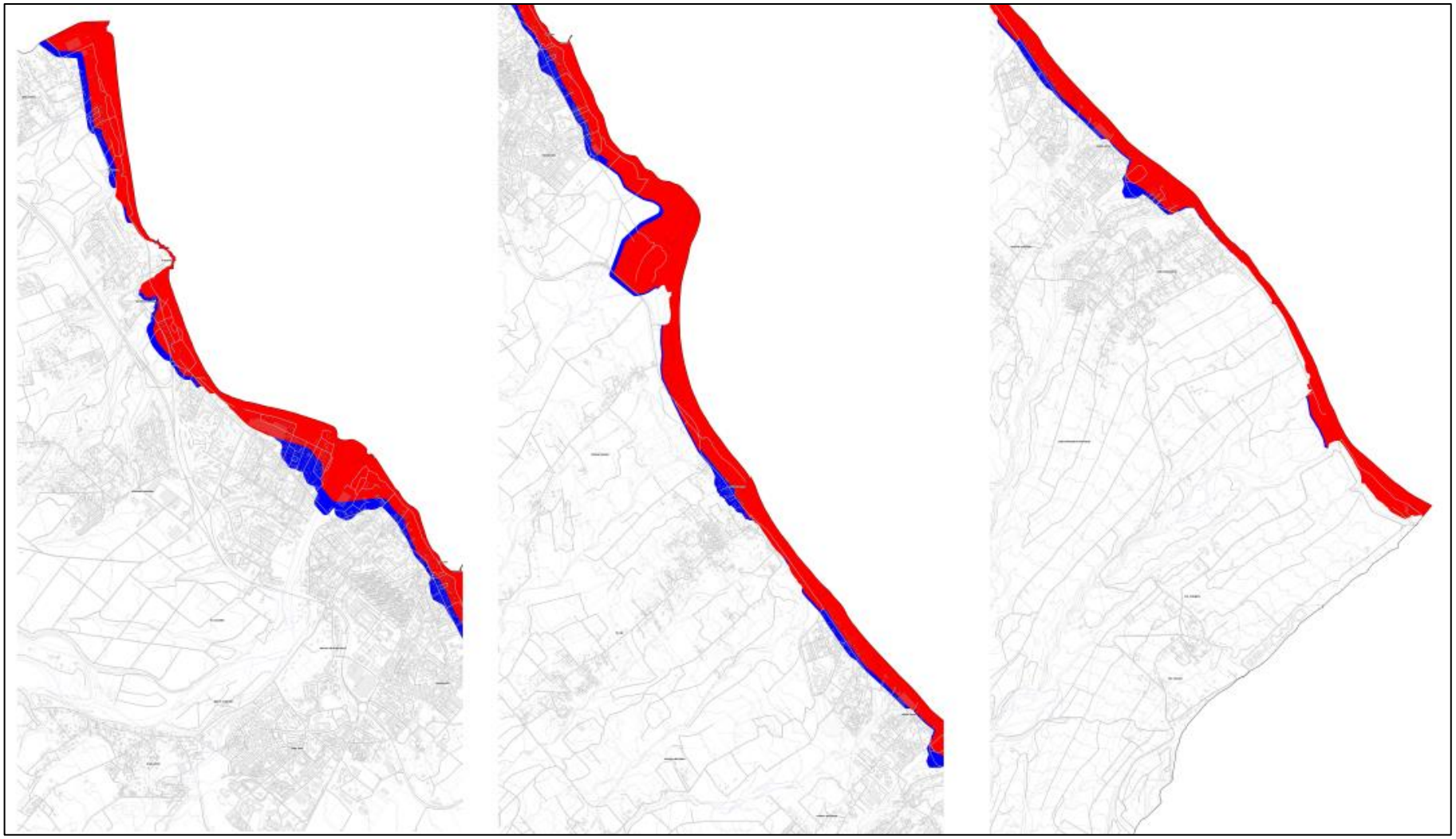
Deux zones réglementaires ont été définies :

- la **zone rouge R** très exposée aux aléas submersion marine et érosion du trait de côte, au principe d'inconstructibilité
- la **zone bleue B** moins exposée à l'aléa submersion marine, au principe de constructibilité sous conditions.

Le PLU fait état du PPRL : l'article 1 (partie droite « explication des règles ») des règlements de zones U et N, qui s'appliquent sur les secteurs du littoral, indique que tous travaux sont soumis aux dispositions du Plan de de Prévention des Risques Littoraux. Ainsi, dans les secteurs soumis aux risques de submersion, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation N°5.3, les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique ➔ *Du fait de sa situation littorale et de la forte présence de rivières et ravines sur son territoire, la commune est concernée par des risques naturels majeurs : inondation, mouvements de terrain, submersion marine et érosion littorale. Pour anticiper ces risques et assurer la sécurité de la population et de ses biens, la collectivité veille à travers son PLU à ce que tout développement soit conditionné par la prise en compte des risques en suivant les règles des Plans de Préventions des Risques.*



ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION :

- ANNEXE 1 – DOSSIER NTB 55 « DOMAINE ANAMOUTOU »
- ANNEXE 2 – DOSSIER NTB 56 « BOIS JOLI CŒUR »
- ANNEXE 3 – DOSSIER NTB 57 « DIANA DEA LODGE »
- ANNEXE 4 – DOSSIER NTB 58 « DOMAINE DE L'AURORE »
- ANNEXE 5 – DOSSIER NTB 59 « LE VERGER »