

HÔTEL DE VILLE, LE 17 MAI 2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

Monsieur le Préfet de la Réunion
6, rue des Messageries - CS 51079
97404 SAINT-DENIS CEDEX.

Direction du Cadre de vie

Service Foncier

N/Réf : N° 2462/2023/VP/BS/AMG

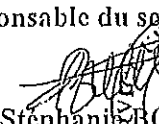
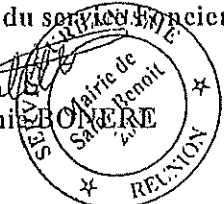
Objet : PLU – Modification simplifiée N°2

LRAR : 2C 151 880 4238 4

BORDEREAU D'ENVOI

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nb</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Copie de la Délibération du Conseil Municipal Séance du 8 avril 2023 Délibération N°024 – 04 – 2023	1	<i>Pour attribution</i>

La Responsable du service foncier


Stéphanie BONIERE






REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Benoît, le 04 MAI 2023

LE MAIRE DE SAINT-BENOIT

AVIS AU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

DU 12 MAI 2023 AU 12 JUIN 2023 INCLUS

Par arrêté N°1354/2022 en date du 17 novembre 2022, le Maire de la commune de Saint-Benoît a prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

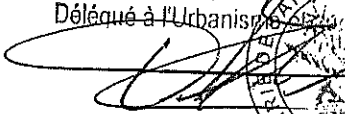
Par la délibération n°024-04-2023 du 08 avril 2023, le Conseil municipal a précisé les modalités de mise à disposition au public du dossier afférent à cette modification simplifiée.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet** (constitué du projet de modification simplifiée n°2 du PLU, note de présentation ainsi que ses annexes, accompagnée des avis des personnes publiques associées et de la MRAE) au Service Urbanisme de la Mairie, du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus, aux jours et heures ouvrables de l'administration, soit du lundi au jeudi de 08H00 à 16H00 et le vendredi de 08H00 à 12H00 ;

- la mise à disposition d'un **registre d'observations** dédié au Service Urbanisme de la Mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier au public ;

- la mise à disposition des informations sur le site Internet de la Ville www.saintbenoit.re

Pour le Maire et par délégation.
Le Maire
Délégué à l'Urbanisme

Jean Louis

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Menu

Cadre de vie

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 17/11/2022

Le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté n°1354/2022 en date du 17/11/2022. Elle a pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU applicables à la parcelle AK 810 située au centre-ville (parcelle de l'ancienne maternité) : approbation du projet d'aménagement de la parcelle et levée de la servitude de projet applicable dans le PLU en vigueur.

La consultation publique est prévue du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 aux jours et horaires d'ouvertures de la Mairie (locaux du service urbanisme).

Attention : Cette procédure concerne uniquement l'évolution des dispositions du PLU applicables à la parcelle AK 810 (ancienne maternité) située au centre-ville, comme indiqué ci-dessus. Il ne s'agit pas de la procédure de révision générale du PLU, laquelle est achevée depuis 2020.

Téléchargez l'arrêté n°1354/2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoit

DEL 024 04 2023 - Plan Local d'urbanisme Modification simplifiée N.2

Annexe n°1 de la Délibération N°021-04-2023

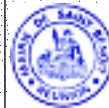
Annexe n°2 de la Délibération N°021-04-2023

AVIS AU PUBLIC

[Lire la suite](#)

- PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE ▾
- ARRÊTÉS PERMANENTS
- ANALYSE DES EAUX DE BAIGNADE
- RISQUES MAJEURS ▾
- PLANNING D'ENTRETIEN DES QUARTIERS
- BRIGADE VHU
- URBANISME ▾
 - Révisions et modifications du PLU
 - Plan local d'urbanisme
 - Cadastre
 - Construire ou rénover
 - Formulaires d'urbanisme
 - Services utiles
- PROJETS D'AMÉNAGEMENT
- CHANTIERS EN COURS
- TRANSITION ÉCOLOGIQUE ▾
- NPNRU RIVE DROITE
- MAISONS DE QUARTIER ▾

LOGEMENT-HABITAT



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

EVENEMENT

AVIS AU PUBLIC - Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Publié le 4 mai 2023



Agenda

Saint Benoit

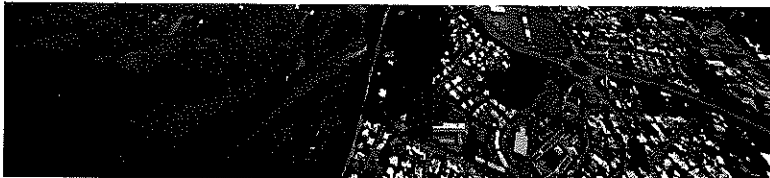
GÉNÉRAL

13 mai

Éric Triton, Ribongia, Aurus, Emlyn Manu Desroches...



Samedi 13 mai à la salle Gramoun Lété Ouverture des portes 19h Infos / résa au 0693 63 39 39 Entrée tarif unique 15€ Buvette uniquement Achetez vos billets en ligne ! <https://vu.fr/nDsu>



Par arrêté N°1354/2022 en date du 17 novembre 2022, le Maire de la commune de Saint-Benoit a prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Par la délibération n°024-04-2023 du 08 avril 2023, le Conseil municipal a précisé les modalités de mise à disposition au public du dossier afférent à cette modification simplifiée.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du dossier complet (constitué du projet de modification simplifiée n°2 du PLU, note de présentation ainsi que ses annexes, accompagnée des avis des personnes publiques associées et de la MRAE) au Service Urbanisme de la Mairie, du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus, aux jours et heures ouvrables de l'administration, soit du lundi au jeudi de 08H00 à 16H00 et le vendredi de 08H00 à 12H00
- la mise à disposition d'un registre d'observations dédié au Service Urbanisme de la Mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier au public
- la mise à disposition des informations sur le site Internet de la Ville

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 17/11/2022

AVIS AU PUBLIC

Téléchargez le programme.

→ En savoir +

Voir tout l'agenda

Annoucer un événement

Galleries

Images



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Notaires de France SCP Bernard PONS Christian THAZARD et Sophie THAZARD-LAURET

Saint Benoit AVis au Public MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

CBA Expertise comptable AVis de CONSTITUTION Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 03/05/2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

DECES Ses enfants et ses petits-enfants, ses parents et amis ont la douleur de vous annoncer le décès survenu en métropole de

REMERCIEMENTS Son époux, ses enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ont été touchés par votre soutien lors du décès de

Les Consorts Jonas Urbain CATTANO, né à SAINT-BENOIT (Réunion) le 18 mai 1954, demeurant à SAINT-BENOIT (97470) 88, chemin Farcy Pélou et Madame Marie Doria CATTANO, née à SAINT-BENOIT (97470) le 23 février 1962, demeurant à SAINT-BENOIT (97470) 5, chemin Lamarque, tous deux héritiers de Monsieur Pierre CATTANO, né à SAINT-BENOIT (97470) le 27 septembre 1907, décédé à SAINT-BENOIT (97470) le 2 mars 1977, ont sollicité de Maître Christian THAZARD, notaire à SAINT-BENOIT (Réunion), 3, rue Montigny l'établissement à leur profit, d'un acte constatant la prescription trentenaire d'une parcelle de terrain située commune de SAINT-BENOIT (Réunion), cadastré n° 23, chemin Orlery, cadastrée section AG numéro 620 d'une superficie cadastrale de 347 m², d'une superficie réelle de 1454 m², issue de la division de la parcelle cadastrée AG numéro 479 feuillet n° 23, chemin Orlery d'une superficie de 508 m².

Pur arrêté n° 1334/2022 en date du 17 novembre 2022, le Maire de la commune de Saint-Benoit a prescrit la procédure de modifications simplifiées n° 2 du Plan Local d'Urbanisme. Par délibération n° 024-04-2023 du 03 avril 2023, le Conseil municipal a décidé les modalités de mise à disposition du public du dossier relatif à cette modification simplifiée.

L'Assemblée générale extraordinaire tenue le 31 décembre 2022 a décidé la dissolution anticipée de la société dont le contrat de ce jour et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de l'assemblée.

Vous souhaitez passer une annonce dans la rubrique « Décès / Remerciements » du Quotidien ? Tel : 0262 92 15 15 Fax : 0262 92 15 18 Mail : pa@lequotidien.re

Une équipe dynamique est à votre service du lundi au vendredi De 8h00 à 17h00 0262 92 15 15 pa@lequotidien.re

JHP WALTER FRANCE Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 euros

Adresser l'annonce parue dans Le Quotidien du 07/02/23 sous la référence : 702118

ECC AVis de CONSTITUTION Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 03/05/2023, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

SARL COFFRES SOUS POSTURE ET SENS FORMATIONS SARL au capital de 1 000 €

Vous souhaitez passer une annonce dans la rubrique « Décès / Remerciements » du Quotidien ?

Aux termes d'une délibération en date du 18 février 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SARL NATURE WORKS a décidé de transférer le siège social de ce lotissement de la Vierge, 97415 LA FOSSASSON au 42, rue de la Vierge, 97424 LE PIGNON SAINT-LEU à compter du 01 janvier 2024, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Le projet de PLU révisé en cours d'élaboration, et devant encore être adopté, va dans ce sens. Dans ce cadre, des mesures de concertation supplémentaires ont été définies et mises en œuvre depuis le mois de septembre 2022 (voir site internet ECC-PLU).

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre.

Particuliers, passez vos annonces gratuites (Sauf *)

Aux termes d'un acte SSP en date du 21/04/2023, il a été constituée une société civile immobilière :

Le projet de PLU révisé en cours d'élaboration, et devant encore être adopté, va dans ce sens. Dans ce cadre, des mesures de concertation supplémentaires ont été définies et mises en œuvre depuis le mois de septembre 2022 (voir site internet ECC-PLU).

CBA Expertise comptable TOUT-TUIT TRANSPORT REUNION Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre.

Formulaires pour passer une annonce : Nom, Prénom, Adresse, Ville, e-mail, GSM, Fixe

RENDEZ-VOUS Emoi DANS LE QUOTIDIEN TOUS LES LUNDIS ET LES MERCREDIS

* Rubriques payantes : 5 € pour 1 parution

2 sites pour vous accueillir : Le Quotidien de la Réunion et de l'océan indien

Le texte de votre annonce

Deposez vos petites annonces partout où vous êtes

Logo of Le Quotidien and contact information for advertising services.

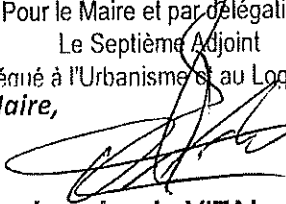


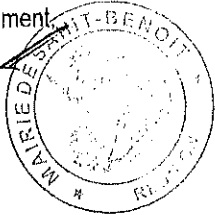
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Patrice SELLY, agissant en qualité de Maire de la commune de Saint-Benoît, certifie que l’avis au public en date du 04 mai 2023, relatif aux modalités de mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d’Urbanisme, a été affiché à l’Hôtel de Ville de Saint-Benoît et au service Urbanisme de la mairie le 04 mai 2023.

Fait pour servir et valoir ce que de droit
Saint Benoît, le 05 MAI 2023

Pour le Maire et par délégation,
Le Septième Adjoint
Délégué à l’Urbanisme et au Logement
Le Maire,


Jean Louis VITAL





ADMINISTRATION MUNICIPALE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Patrice SELLY, Maire de la Commune de Saint-Benoît, certifie avoir procédé à l’affichage de la délibération concernant l’objet désigné ci-après :

**PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Séance du 8 Avril 2023

Délibération N°024-04-2023

Cet affichage a été effectué en mairie et dans les locaux du service Urbanisme du 24 Avril 2023 au 24 Mai 2023.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire
Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Registre des Observations du Public

Dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Objet de la modification simplifiée :

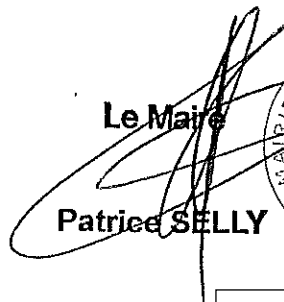
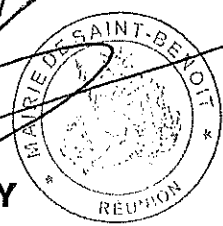
Modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) et validation du projet d'aménagement global du terrain

Dates de la mise à disposition :

Du vendredi 12 mai 2023 au Lundi 12 juin 2023

Lieu de la mise à disposition :

Accueil du service Urbanisme

Le Maire

Patrice SELLY


Registre des observations du public – Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît
Du 12 mai au 12 juin 2023 – Accueil du service Urbanisme

Accusé de réception en préfecture 1
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de transmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





1



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Objet de la modification simplifiée :



Modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) et validation du projet d'aménagement global du terrain

Je, soussigné, Monsieur Patrice SELLY, Maire de la commune de Saint-Benoît,

Ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A Saint-Benoît, le 12 MAI 2023

Le Maire,
Patrice SELLY



Registre des observations du public – Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît
Du 12 mai au 12 juin 2023 – Accueil du service Urbanisme

Accusé de réception en préfecture 2
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de Saint-Benoît : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



4



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Journée 1 = 12/05/2023

Néant

Journée 2 = 15/05/2023

Néant

Journée 3 = 16/05/2023

Journée 4 : 17/05/2023

Néant

Journées 5 : 19/05/2023

Néant

Journée 6 : 22/05/2023

Néant

Journée 7 : 23/05/2023

Néant.

Le Maire

Patrice SEVLY



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Journée 8 : 24/05/23

Néant

Journée 9 : 25/05/23

Néant

Journée 10 : 26/05/23

Néant

Journée 11 : 28/05/23

Néant

Journée 12 : 30/05/23

Néant

Journée 13 : 31/05/23

Néant

///



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Tournée 14: 1/06/23

Néant

Tournée 15: 2/06/23

Néant

Tournée 16: 5/06/23

Néant

Tournée 17:

6/06/23

Néant

Tournée 18:

7/06/23

Néant

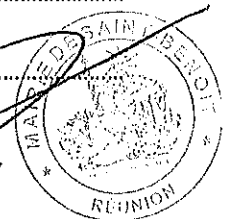
Tournée 19:

8/06/23

Néant

Le Maire

Patrice GELLY



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Journée 20
9/06/23

Journée 21
12/06/23
Aucun

W

Accusé de réception en préfecture 6
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
de Saint-Benoît 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

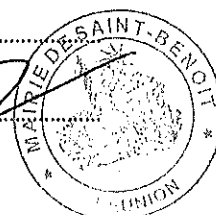


Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Le Maire

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture 7
 974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
 Mairie de Saint-Benoît
 Date de réception préfecture : 17/07/2023



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Registre des observations du public – Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît
Du 12 mai au 12 juin 2023 – Accueil du service Urbanisme

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de transmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît

Objet de la modification simplifiée :

Modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) et validation du projet d'aménagement global du terrain

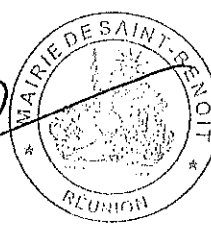
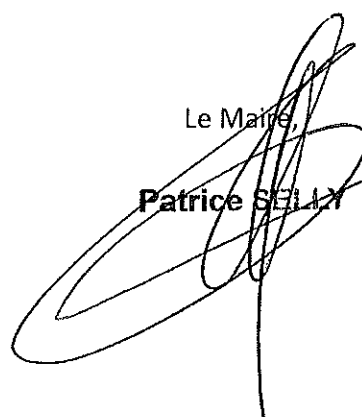
Je, soussigné, Monsieur Patrice SELLY, Maire de la commune de Saint-Benoît,

ai clos, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant les observations du public.

Nombre d'observations relevées dans le présent registre : zéro (0).....

A Saint-Benoît, le 13 JUIN 2023.....

Le Maire,
Patrice SELLY



12

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du projet d'aménagement global de la parcelle cadastrée AK 810 et levée de la servitude de projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

1



SOMMAIRE

Introductionp.03
Exposé des motifsp.04
Présentation du projet « SCCV La Rivière »p.09
Modification des pièces du PLUp.11
Impact de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnementp.18
Annexesp.18

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

2



INTRODUCTION

La commune de Saint-Benoît a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal n°005-02-2020 en date du 06 février 2020.

Depuis, une modification simplifiée a été prescrite par le biais de la délibération n°016-07-2020 en date du 13 juillet 2020 mais n'a pas encore été approuvée.
La version du PLU approuvée le 06 février 2020 est donc toujours en vigueur.

Aujourd'hui, il est nécessaire de procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU concernant la parcelle cadastrée AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (terrain d'assiette de l'ancienne maternité).

En application de l'article L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une modification dite « simplifiée » dans les cas suivants :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative (...) du maire (...).



En l'espèce, l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît vise à :

- approuver le projet d'aménagement global de la parcelle AK 810, qui respecte les règles du PLU en vigueur ;
- lever la servitude de projet frappant ce terrain, afin de permettre la délivrance du permis de construire.

Aucune disposition du PLU en vigueur ne nécessitant d'adaptation afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement de la parcelle AK 810, c'est dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme précitées que l'arrêté municipal n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 a été pris, engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît.

EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU approuvé le 06 février 2020 a placé la parcelle cadastrée AK 810, d'une superficie de 5742 m² située au centre-ville de Saint-Benoît, dans un secteur de projet, soumis à la disposition suivante :

Règlement de la zone Ua (centres urbains)
Section 1 – Usage des sols et destination des constructions
Article U-2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites

Règle :

2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :

Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, 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.

Explication de la règle :

Dans le secteur de l'ancienne maternité (parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU AK 810) 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.

Historique justifiant la mise en place de cette servitude de projet :

L'insertion de cette disposition au sein du PLU découle des difficultés d'entente qui avaient existées pendant la révision générale du PLU entre le porteur de projet initial et l'ABF, s'agissant de la hauteur maximale des constructions. En effet, le porteur de projet de l'époque souhaitait réaliser un signal architectural d'entrée de ville via une construction en R+5, ce qui n'était pas validé par l'ABF.

Afin de ne pas retarder ou compromettre l'approbation du PLU du fait des désaccords portant sur ce seul projet, il a été décidé de placer la parcelle AK 810 dans un secteur de projet, étant prévu que des échanges ultérieurs à l'approbation du PLU auraient lieu avec l'ABF pour trouver un terrain d'entente sur ce point bloquant. Le PLU nécessiterait alors, certainement, d'être modifié pour s'adapter au projet.

→ Cette adaptation du PLU au projet d'aménagement de la parcelle n'est plus d'actualité, dans la mesure où le projet ci-après présenté « SCCV LA RIVIERE » respecte les règles du PLU en vigueur.

→ Toutefois, il est nécessaire de modifier le PLU, afin de lever cette servitude de projet.

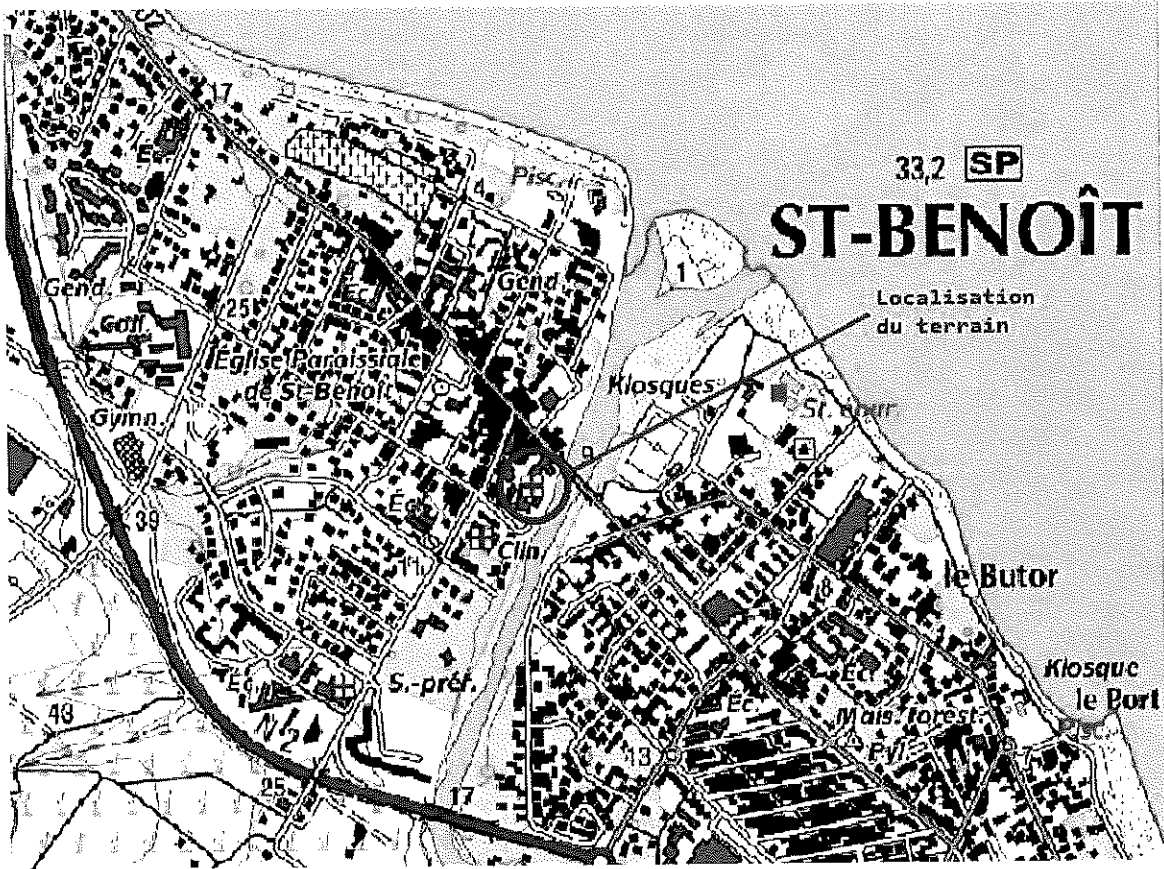
Dépôt en préfecture
 974-219724107-20230704-DEL050072023-DE
 Date de télétransmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023

4



1. Localisation du terrain

La parcelle AK 810 se situe au centre-ville de Saint-Benoît, en bordure de la rivière des Marsouins, le long de l'artère centrale rue G. Pompidou et de la rue Montfleury. S'y trouvent les ruines de l'ancienne maternité de Saint-Benoît, en cours de démolition.



2. Extrait du cadastre

FINANCES PUBLIQUES	
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Département : LA REUNION Commune : SAINT-BENOÎT	
Section : AK Feuille : 000 AK 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1500 Date d'édition : 09/11/2022 (fuseau horaire de Paris)	
Coordonnées en projection : RGR92UTM	
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Saint Denis de la Réunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 Tél. 02.62.48.69.11 - fax 02.62.48.69.02 cdif.saint-denis-de-la-reunion@dgi.fr finances.gouv.fr	

(Source : cadastre.gouv.fr)

Avenue de réception en préfecture
 974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
 Date de télétransmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023

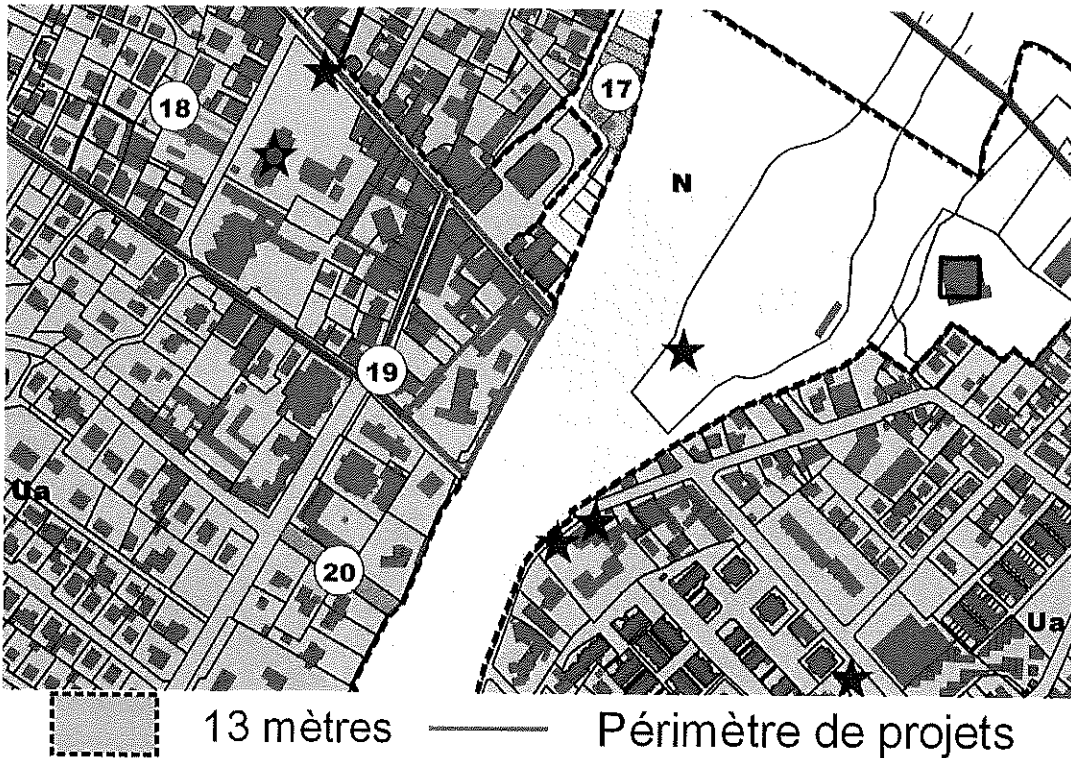


3. Photographie aérienne (BD ORTHO IGN 2017)



(Source : ORTHOPHOTO IGN 2017 fournie par la CIREST)


4. Extrait du document graphique (planche 1) du PLU en vigueur



La parcelle AK 810 se situe en zone urbaine (Ua) correspondant aux centres urbains, où la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faitage. Le périmètre de projet est représenté au document graphique du PLU par un trait bleu.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
 Date de télétransmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023

6



5. Périmètre de protection des Monuments Historiques



(Source : Périmètres Monuments Historiques fournie par la CIREST)

La parcelle AK 810 se situe dans les périmètres de protection de l'église paroissiale de Saint-Benoît et de sa fontaine, monuments historiques inscrits (Arrêté du 26/01/2012).

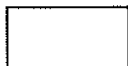
6. Extrait du document graphique (planche 3) du PPR multirisques en vigueur (approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU)



Zones constructibles sous conditions



B2u Aléa moyen mouvements de terrain en zone "secteurs jugés sécurisables" et un aléa nul, faible ou moyen inondation.



Aléa faible mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Au regard du PPR multirisques :

La parcelle AK 810 se situe en zones :

- **blanche**, constructible sans conditions dans le respect du règlement de la zone Ua du PLU,
- **bleue (B2u)**, où les constructions nouvelles sont autorisées à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence. Pour toute construction projetée en zone B2u, il est nécessaire d'attester de la réalisation d'une étude technique préalable, laquelle aura notamment pour but de déterminer la côte de référence, qui devra se situer entre 0,50 cm et 1,00 m au-dessus du terrain naturel.

7. Extrait du document graphique (planche 1) du PPR littoral en vigueur (approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU)



Zonage Réglementaire PPRL



La parcelle AK 810 se situe en zones :

- **blanche**, constructible sans conditions dans le respect du règlement de la zone Ua du PLU,
- **bleue – B**, où les constructions nouvelles sont autorisées à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence fixée à 0,50 cm au-dessus du terrain naturel.

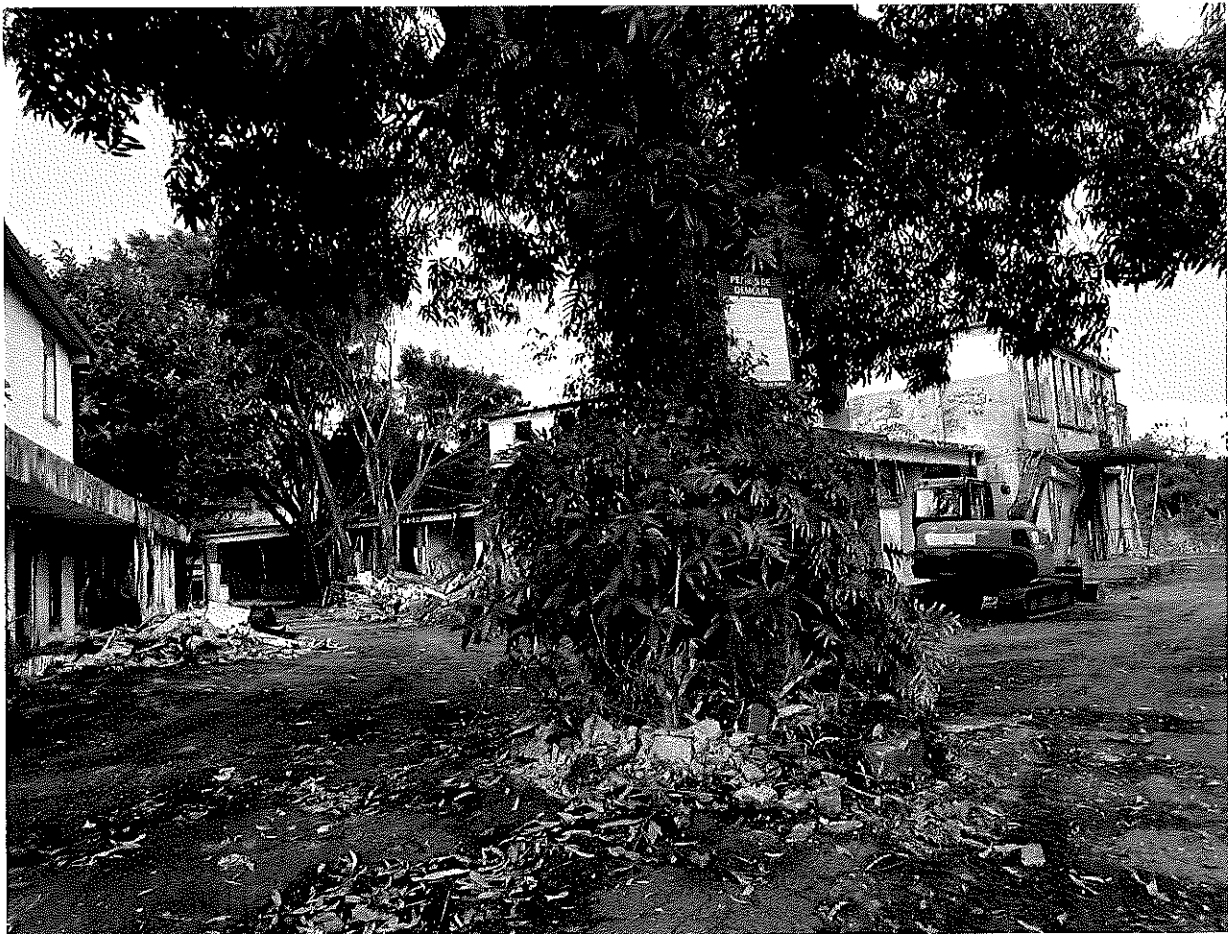
→ L'ensemble de ces éléments (dispositions du PLU et des PPR en vigueur) sont respectés par le projet « SCCV La Rivière » ci-après présenté.

PRESENTATION DU PROJET « SCCV La Rivière »

1. Informations préliminaires :

- *Propriété du terrain : privée*
- *Superficie du terrain : 5742 m²*
- *Porteur de projet : SCCV LA RIVIERE*
- *Architectes en charge du projet : Architectes de l'EPERON (agence@archi-eperon.com)*
- *Procédures d'urbanisme en cours :*
 - ✓ *Permis de Démolir n°PD97441022D0002 délivré le 08/03/2022.*

Les travaux de désamiantage et de démolition des ruines de l'ancienne maternité sont en cours depuis le 19 juillet 2022 jusqu'au 24 mars 2023 selon les programmations des entreprises en charge.



✓ Permis de construire n°PC97441022A0196 déposé le 31/10/2022 en cours d'instruction.

Le dossier fera l'objet, le cas échéant et avant toute délivrance du PC, de modifications suite aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public.

Il pourrait aussi faire l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation de la présente modification simplifiée du PLU, nécessaire pour permettre de délivrer le PC.

Elément significatif : 3 beaux arbres (manguiers et letchis) présents sur la parcelle sont conservés et intégrés au projet (arbres non protégés au titre du PLU).

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

9

2. Descriptif du projet, plans et vues

Cf. Annexes :

- 1 – Notice descriptive du projet
- 2 – Plan de masse
- 3 – Coupe d'ensemble
- 4 – Plans des façades (ensemble et bâtiment A)
- 5 – Plans des façades (bâtiments B, C, D)
- 6 – Document graphique, insertion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

10



MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objets :

- d'approuver le projet d'aménagement de la parcelle AK 810
- de lever, en conséquence, la servitude de projet inscrite au sein du PLU.

De ce fait, les pièces suivantes du PLU nécessitent d'être modifiées :

- **Règlement écrit : Zone Ua**
- **Documents graphiques :**
Planches 1 (centre-ville et périphéries) et 7 (vue d'ensemble de la commune)
- **Rapport de Présentation :** Pièce 1.3- Justification des choix – Partie II : Les choix retenus pour établir l'ensemble des pièces du dossier de PLU de la commune de Saint-Benoît, pages 259 et 260 « 2) Le périmètre de projet de la parcelle AK 810 »
- **PADD :** 1. L'orientation générale pour la commune : Saint-Benoît, la capitale de l'Est – 1.1.2 La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer, page 6.

1. Modification du règlement écrit de la zone Ua

Du fait de la levée de la servitude de projet, le règlement de la zone Ua sera modifié comme suit :

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

Règles <i>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.</i>	Explication des règles <i>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.</i>
<p>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p>Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <p>- Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières.</p> <p>- Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.</p>	<p>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.</p> <p>Dans les centres urbains de Saint-Benoît 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.</p> <p>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).</p>
<p>2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :</p> <p>Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, 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.</p>	<p>Dans le secteur de l'ancienne maternité (parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU AK 810) 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.</p>

Reçu de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

11



<p align="center">Règles</p> <p align="center"><i>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.</i></p>	<p align="center">Explication des règles</p> <p align="center"><i>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.</i></p>
<p>3° Dans la zone Ue située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement N°L1).</p> <p>4° Dans la zone Ue située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2).</p> <p>5° En zone Ue et Up :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à l'exception : <ol style="list-style-type: none"> 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'internat du CFFPA situé en zone Ue sur le secteur de la zone d'activités de Beaufleu. 	<p>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.</p> <p>L'espace non aedificandi situé sur cette zone Ue constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le loussement SEMAC.</p> <p>La zone Ue de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire.</p> <p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFFPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Ue de Beaufleu.</p>

Rédaction modifiée :

<p align="center">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p>	
<p align="center">Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p>	
<p>Sont interdites :</p>	
<p>1° En zones Ua et Ub :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. 	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. 	<p>Dans les centres urbains de Saint-Benoît 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Uj, de l'article U 3. 	<p>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 (Uj) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Ue).</p>



<p>3° Dans la zone U_g située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaulieu et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement N°L1).</p>	<p>L'espace non aedificandi situé sur cette zone U_g constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le lotissement SEMAC.</p>
<p>4° Dans la zone U_g située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2).</p>	<p>La zone U_g de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire.</p>
<p>5° En zone U_g et U_p :</p>	
<p>- Les constructions à usage d'habitation à l'exception :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'Internat du CFPPA situé en zone U_g sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu. 	<p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des Internes au sein de l'Internat, sur la zone U_g de Beaulieu.</p>
<p>6° En zone U_t :</p>	
<p>- Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.</p>	<p>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</p>
<p>7° En zones U_p et U_b, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdière), toute construction est interdite.</p>	<p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p>

La version modifiée du règlement de la zone U fait état de la suppression du 2° de l'article U-2, lequel faisait référence au secteur de projet localisé en zone U_a.

Les explications concernant cette règle sont aussi supprimées de la colonne de droite du règlement.

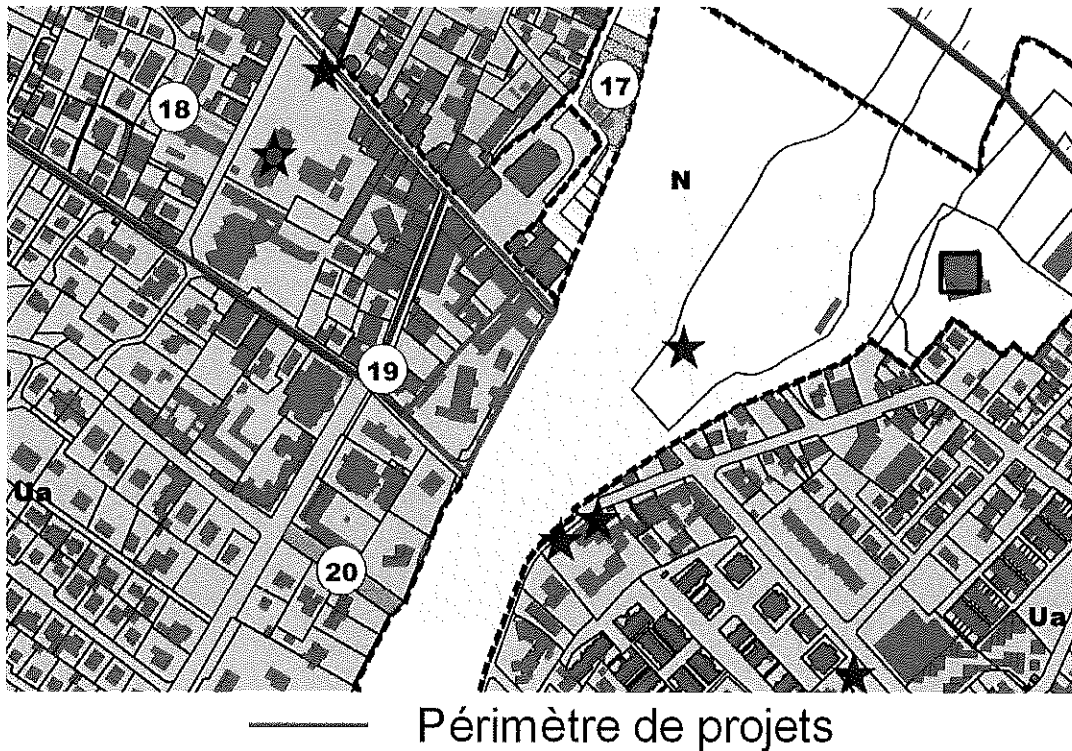
Justification des choix :

Le projet « SCCV La Rivière » respectant les règles du PLU en vigueur, aucune disposition du règlement du PLU, autre que celle relative à la servitude de projet, ne nécessite d'être modifiée. Le projet d'aménagement respectant le PLU en vigueur et la servitude de projet étant levée, toute mention à cette disposition 2° de l'article U-2 du règlement écrit est supprimée.

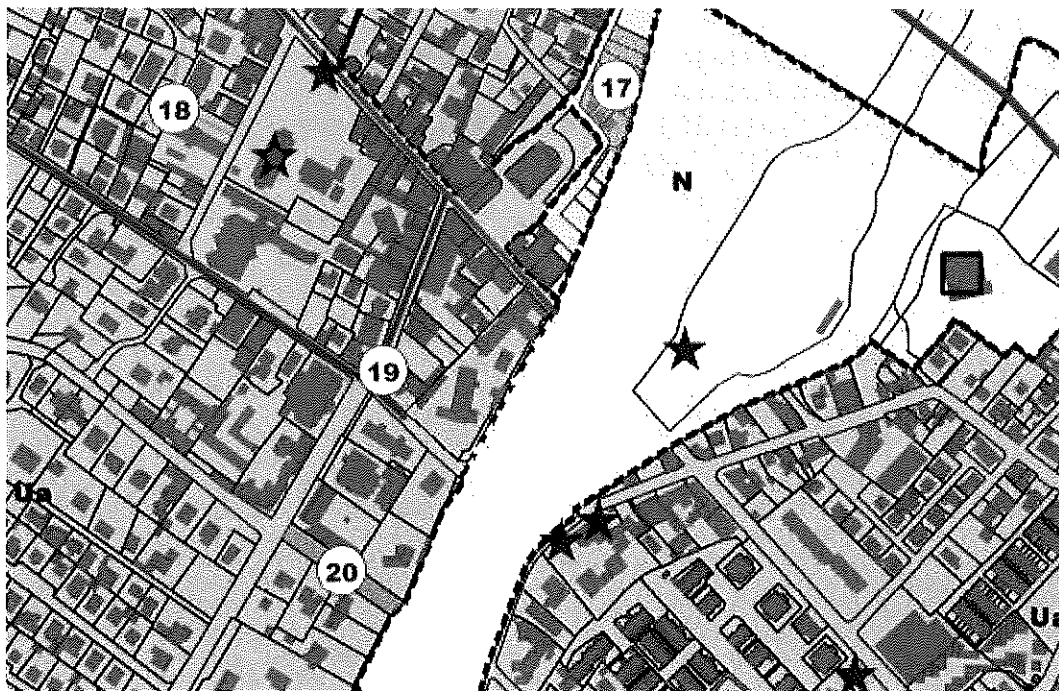


2. Modification des documents graphiques

Extrait de la planche 1 (PLU en vigueur), identique à la planche 7 (vue d'ensemble de la commune)



Extrait de la planche 1 (PLU modifié), identique à la planche 7 modifiée (vue d'ensemble de la commune)



Justification des choix :

La servitude de projet étant levée, le trait bleu qui la matérialise disparaît en conséquence des documents graphiques du PLU. Il en va de même pour la légende qui y fait référence.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

14

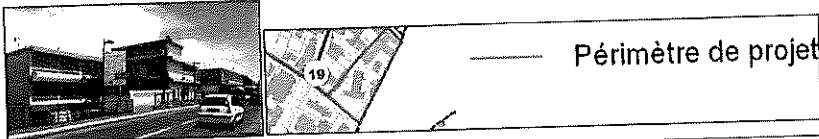
3. Modification du rapport de présentation

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

Commune de Saint-Benoît
Objet : PLU – Rapport de présentation justification des choix II

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'ADP. 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 HPNRU qui encourage les initiatives de ce type près des secteurs ANRU, fait l'objet d'un périmètre de projet.



Règle	Explication de la règle
<p>L'article U-2 dispose :</p> <p>2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :</p> <p>Dans le secteur dont la 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

Page 259 sur 291

Commune de Saint-Benoît
Objet : PLU – Rapport de présentation justification des choix II



← Vue du site actuellement (fiche 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, commerciaux 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.

Page 260 sur 291

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

15



Rédaction modifiée :

A la suite de la page 260 est ajoutée l'explication suivante :

Levée de la servitude de projet via la modification simplifiée n°2 du PLU :

Dans le respect du règlement du PLU approuvé le 06 février 2020, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU prescrite par l'arrêté municipal n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 a permis la levée de la servitude de projet indiquée ci-dessus, suite à l'approbation par le conseil municipal, après consultation des personnes publiques associées dont l'ABF, du projet d'aménagement global du terrain.

Le projet décrit ci-dessus, consistant en la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire comprenant des logements étudiants en majeure partie, ainsi que des logements pour personnes âgées et des commerces, respecte le PADD. Il répond aux besoins de la commune en termes de logements en centre-ville, et contribue à la redynamisation de ce dernier, en permettant l'accueil d'une population étudiante, futurs actifs, et de commerces en plein cœur de ville.

Pour rappel, la servitude de projet mise en place par le PLU de 2020 découlait des difficultés d'entente qui avaient existées à l'époque de la révision générale du PLU entre le porteur de projet initial (GHER/OCIDIM) et l'ABF, s'agissant de la hauteur maximale des constructions souhaitée. Afin de ne pas retarder ou compromettre l'approbation du PLU du fait des désaccords portant sur ce seul projet, il a été décidé de placer la parcelle AK 810 dans un secteur de projet, étant prévu que des échanges ultérieurs à l'approbation du PLU auraient lieu entre les parties et l'ABF pour trouver un terrain d'entente sur ce point bloquant. Le PLU nécessiterait alors, certainement d'être modifié pour s'adapter au projet.

Ce n'est néanmoins plus le cas, puisque le projet « SCCV La Rivière » respecte les règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas de faire évoluer le règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce dernier, afin de permettre sa réalisation.

En conséquence, la servitude de projet mise en place par le PLU approuvé en 2020 a été levée par la modification simplifiée n°2 du PLU, ayant approuvé l'aménagement global du terrain.

Justification des choix :

La partie du rapport de présentation relative au périmètre de projet de la parcelle AK 810 comprend les justifications relatives à la levée de la servitude et en conséquence, à la présentation du projet d'aménagement global de la parcelle.



4. Modification du PADD

Rédaction actuelle (PLU en vigueur)

1.1.2. La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer

La commune de Saint-Benoît est traversée par la rivière permanente des Marsouins. Elle dispose aussi d'un front de mer, sur le site de l'ancienne gare CFR, qui offre un cadre et des points de vue sur l'océan qui méritent d'être connus et valorisés. Il s'agit d'atouts patrimoniaux, environnementaux, paysagers et touristiques forts que le PLU met en valeur de plusieurs façons.

Tout d'abord, en poursuivant l'aménagement des berges de la rivière, dans la continuité des travaux réalisés dans le cadre de son endiguement, afin de développer l'accueil des piétons et les circulations douces. L'objectif est de tourner les habitants vers la rivière par la création de voies et promenades tournées vers ses berges, la réalisation d'aménagements de loisirs (type bassin de baignade...), l'aménagement d'une voie douce reliant le sentier littoral, le front de mer de l'ancienne gare CFR et le site de Bethléem...

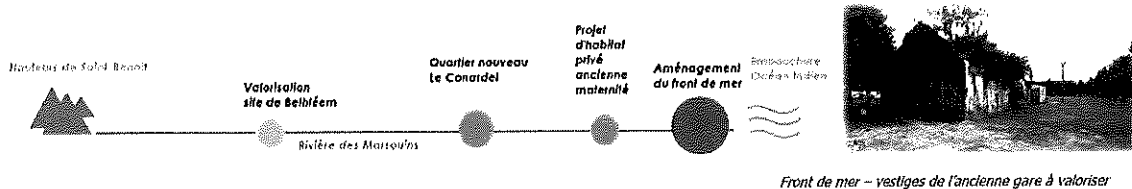
Mais aussi, en mettant l'accent sur l'aménagement de 3 sites spécifiques :

- **le front de mer de l'ancienne gare CFR**, aménagé pour devenir un pôle d'animation diurne et nocturne connecté au centre-ville. L'objectif du PLU est que cet espace, en lien direct avec l'aménagement du sentier littoral et la poursuite de l'aménagement des berges de la rivière, puisse accueillir des activités plurielles de restauration et de loisirs sportifs, culturels... afin de devenir un lieu de rencontre et d'animation pour tout l'Est.

Le PLU prévoit dans ce cadre, la valorisation des vestiges de l'ancienne gare CFR qui devra se faire dans le respect de son identité patrimoniale, ainsi que la création d'équipements divers (de restauration, touristiques, sportifs, de loisirs...) dont un parvis couvert permettant d'accueillir des animations et activités. Des parkings supplémentaires seront aussi créés et le site desservi par les transports en commun.

- **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.

- **le secteur de Le Conardel**, situé en continuité du centre-ville, où sera créé un quartier nouveau à proximité de la gare routière, de la voie express et de la rivière des Marsouins. Ce quartier doit permettre de faire la jonction entre le maintien d'une agriculture raisonnée et maraîchère et des parties urbanisées. Des équipements seront également réalisés sur le secteur, notamment un espace vert public le long de la rivière des Marsouins. Il comprendra notamment des logements intermédiaires et de standing.



Rédaction modifiée :

- Le terrain de l'ancienne maternité, où un projet d'habitat comportant notamment, des logements intermédiaires et de standing, ainsi que des espaces publics et commerces et bureaux, est prévu actuellement en cours d'études. Les échanges devant se poursuivre entre le promoteur 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.

Justification des choix :

Le projet « SCCV La Rivière » respecte l'esprit du PADD dans la mesure où il s'agit d'un programme d'habitat comprenant des logements intermédiaires et des commerces. Ainsi, le paragraphe du PADD relatif au site de l'ancienne maternité est revu de la manière suivante :

- suppression de la référence au secteur de projet
- reformulation correspondant davantage au projet « SCCV La Rivière »

IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Une demande d'examen cas par cas ad hoc (auto évaluation par la commune de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale) est adressée par voie électronique à l'adresse : cas-par-cas.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr

La commune a conclu que la modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement et ne nécessite par conséquent pas, d'être soumis à évaluation environnementale.

ANNEXES

- 1 – Notice descriptive du projet
- 2 – Plan de masse
- 3 – Coupe d'ensemble
- 4 – Plans des façades (ensemble et bâtiment A)
- 5 – Plans des façades (bâtiments B, C, D)
- 6 – Document graphique, insertion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

18





NOTICE ARCHITECTURALE décrivant le terrain et présentant le projet

Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES INTERVENANTS ET LE PROJET	2
INTERVENANTS.....	2
PROJET.....	2
DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET.....	3
1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	3
1. PRESENTATION DU PROJET :	4
1.1. Aménagement est prévu pour le terrain	4
1.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles	4
1.3. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain	4
1.4. Matériaux et couleurs des constructions	5
1.5. Traitement des espaces libres et plantations	5
1.6. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.....	6

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.fr
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10000€

Accusé de réception en préfecture
9740119740107-20230704-DEL050072023-DE
10100
Date de réception préfecture : 17/07/2023



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES INTERVENANTS ET LE PROJET

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage - Demandeur			
Maîtrise d'ouvrage (Nom ou raison sociale) :		SCCV LA RIVIERE	
Pour les personnes morales, nom du représentant légal ou statutaire : M. LABAUNE Yohann			
Adresse :	127 route du Bois de Nèfles 97490 SAINTE CLOTILDE	Téléphone :	06.93.02.08.63
		Courriel :	yohann.labaune@immodel.re
Maîtrise d'œuvre			
Maîtrise d'œuvre :	ARCHITECTES DE L'EPERON	Contact :	M. PHILOUZE
Adresse :	52 rue Fond Générèse 97435, Saint-Gilles Les hauts	Téléphone :	0262554515
		Courriel :	agence@archi-eperon.com

PROJET

Etablissement			
NOM du projet :	Ancien hôpital		
Adresse :	2 rue Monfleury 97437 Saint-Benoit	Section cadastrale	ak
		Numéro (s) de Parcelle	810
Descriptif sommaire			
L'opération se situe sur la parcelle de l'ancien centre hospitalier Est réunion à Saint Benoit. Le projet consiste ici en la création d'un complexe de 165 logements. En RDC, nous retrouvons une alternance de logements et de locaux commerciaux.			
La projet concerne la parcelle AK 810 qui se trouve en zone Ua du PLU et qui mesure 5742 m². Elle relie les rues G.Pompidou et Montfleury et est voisine de la parcelle AK 809 appartenant à la commune de Saint Benoit et destinée à être aménagée en quai accessible au public le long de la rivière des Marsouins.			
Le permis de démolir PD 974 410 20 D0004 accordé le 11 janvier 2021 autorise la démolition des 5 bâtiments en place.			

 **ARCHITECTES DE L'EPERON**

CS 41002
52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
074219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRESENTATION DU PROJET

1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

Etat initial du terrain :

Le terrain est aujourd'hui bâti de constructions vétustes et abandonnées, destinées à être démolies (selon permis de démolir PD 974 410 20 D0004 accordé le 11 janvier 2021)

Etat initial des abords :

La parcelle AK 810 est située à proximité directe de la rivière des Marsouins et du pont de la rue G.Pompidou. Elle constitue le paysage d'entrée de la ville de Saint Benoît en venant de l'Est. La rue Pompidou est une rue commerçante et animée. La rue Montfleury accueille le cinéma et la médiathèque. Le quai donnant sur la rivière des Marsouins est aujourd'hui inaccessible au public.

Description des éléments paysagers existants (relief, végétations) :

Concernant les arbres présents sur la parcelle, trois beaux sujets de type manguiers et letchis sont repérés et conservés dans le projet.

D'un point de vue altimétrique, une différence de niveau de 2,56 m s'opère entre l'accès sur la rue G. Pompidou et la limite parcellaire sur la rue Montfleury.



ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 100 000 €

Accusé de réception en préfecture
974291740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de transmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



2. Présentation du projet :

2.1. Aménagement est prévu pour le terrain

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...);

ce qui est supprimé :

Les bâtiments sur site seront démolis comme le précise le permis de démolition accordé pour le groupe Hospitalier Est Réunion (GHER) en janvier 2021. L'ancien Hôpital de Saint Benoit est aujourd'hui abandonné et le terrain laissé en friche. Le mur situé est limite de propriété Sud avec la rue Montfleury est, lui aussi, supprimé.

Le permis de démolir ayant déjà été accepté, nous pouvons aujourd'hui proposer un tout autre aménagement du site, tourné d'avantage vers la Rivière des Marsouins.

En ce qui concerne la végétation présente sur la parcelle, nous avons identifié les différentes variétés d'arbres et avons choisi de conserver les plus beaux sujets. L'aménagement du terrain et l'implantation des futurs bâtiments a été réfléchi afin de conserver ces arbres. Les autres seront abattus, ne laissant que trop peu de place aux aménagements et constructions si nous les conservions.

ce qui est modifié :

L'aménagement du terrain est prévu de manière à recréer un lien entre les rues G.Pompidou et Montfleury le long du quai aujourd'hui inaccessible. L'aménagement de la parcelle de la commune est proposé dans le présent permis de construire, de manière à créer une continuité avec le projet.

Le quai est aménagé dans la continuité de la rue Montfleury. Un large escalier est imaginé du côté de la rue G.Pompidou permettant d'accéder au quai situé en contrebas. Cet escalier est doublé d'un ascenseur permettant un accès PMR au quai.

La balade le long du quai aménagé occupe l'ensemble de la parcelle cadastrée AK 809, de la commune de Saint Benoit. Au niveau de ce quai, des terrasses pour les commerces seront installées afin d'animer le parcours (locaux commerciaux assujettis à ATERP ultérieure). Un changement de matérialité au sol permet de délimiter ces futures zones de terrasses.

2.2. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Implantation, organisation, composition, et volumes des constructions nouvelles :

Le projet est constitué de quatre bâtiments que l'on nommera ici bâtiments A, B, C et D. Ils sont reliés par une promenade piétonne le long du quai de la Rivière des Marsouins. Tous les bâtiments sont construits dans l'alignement des constructions des parcelles voisines de manière à conserver les percées existantes. Le projet vient s'orienter vers le quai et la rivière des marsouins. Il offre ainsi un nouveau paysage à cette partie du cœur de ville de Saint Benoit.

Des jardins tropicaux sont aménagés entre les constructions afin d'apporter un fort couvert végétal au projet. En sous sol, un parking est créé, accessible depuis la rue Montfleury. Ceci permet de préserver les usagers du quai de la circulation automobile. Seuls les piétons et les vélos pourront s'y balader.

Seul le bâtiment A est constitué de logements du rez-de-chaussée au dernier étage.

Les bâtiments B et C eux, accueillent des logements dans leurs 4 étages respectifs. L'orientation des varangues de ces deux bâtiments permet d'offrir une vue sur la rivière des Marsouins à l'ensemble des logements. Les rez-de-chaussées accueillent à la fois des logements et des locaux commerciaux, assujetti à une ATERP ultérieure, donnant directement sur le quai.

 **ARCHITECTES DE L'EPERON**

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.cg
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10 000 €

Accusé de réception en préfecture
CG 974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Le bâtiment D vient créer la jonction entre la rue G.Pompidou et le quai aménagé. Ce bâtiment se divise en deux parties : l'aile Nord et l'aile Sud.

Au niveau de l'aile Nord, nous nous sommes servi de la différence de niveau entre la rue et le quai pour concevoir un local commercial sur deux niveaux, le rez-de-chaussée étant au niveau de la rue G.Pompidou, et le rez-de-jardin étant sous le niveau de la rue, et donc au niveau du quai aménagé.

Au niveau de l'aile sud du bâtiment, on retrouve des logements en rez de jardin ainsi que dans l'ensemble des niveaux supérieurs.

2.3. Traitement les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

Traitement des constructions :

L'ensemble du projet est conçu de façon à créer un socle commun, traité comme un soubassement, duquel émergent 4 volumes distincts. Les bâtiments B et C sont surmontés d'un attique et accessibles par des cages d'escaliers extérieures et dont le volume est dissocié de celui des logements. Concernant les bâtiments A et D, ils sont traités avec une toiture terrasse végétalisée, non-accessible. Leurs circulations sont incluses à l'intérieur du volume de logements.

Les jardins tropicaux sont les éléments centraux et structurants du projet. Ils apportent de la qualité à l'espace public généré par le projet, mais également à l'ensemble des logements qui y sont construits.

Traitement de la végétation ou aménagements situés en limite de terrain :

La limite Ouest avec les fonds de parcelles voisines sera traité par un mur de clôture construit en limite de propriété, surmonté d'un platelage bois sur 50 cm de manière à uniformiser le traitement sur l'ensemble du projet.

Les jardins tropicaux, séparant les différents bâtiments de l'opération, seront délimités par des murs moellons. Une hauteur de 80 cm de terre sur la dalle de parking vient accueillir une végétation dense. Des bancs sont aménagés dans chacun des bacs plantés offrant des espaces agréables aux passants.

Une clôture en serrurerie est mise en place en retrait dans les bacs plantés et les allées d'accès aux bâtiments permettant de délimiter l'espace public des espaces privés, et les jardins communs de chaque bâtiment.

2.4. Matériaux et couleurs des constructions

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.

Les matériaux et couleurs sont :

Les matériaux et couleurs du projet sont choisis de manière à être pérennes dans le temps et à unifier le projet. Les façades du projet sont recouvertes d'un enduit blanc. Le soubassement des bâtiments et les joint creux de l'ensemble des bâtiments sont distingués par un enduit gris foncé (RAL 7037) .

Les attiques des bâtiments B et C sont traités en Bardage métallique profil créole gris foncé avec les toitures traitées en continuité des façades. De même, les circulations verticales des bâtiments B, C et D sont traitées avec ce même bardage et avec une continuité toiture-façade. De plus, ces circulations, disposent également d'une façade grillagée (grille métallique), support de végétation, afin de permettre une aération et un apport naturel de lumière.

 **ARCHITECTES DE L'EPERON**

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.fr
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 100 000 €

Accusé de réception en préfecture
074019740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



Les varangues en épi des bâtiments B et C sont traitées avec une claustra en tôle perforée blanche. Ponctuellement, en fond de varangue ou de coursives, le bardage métallique de l'attique est repris afin de conserver une cohérence de matérialité sur l'ensemble du projet. Ponctuellement des éléments en bois viennent habiller les façades : brises-soleil, volet persiennes et ombrières en toiture

2.5. Traitement des espaces libres et plantations

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

Traitement des espaces libres :

Emprise au sol des espaces végétalisés : 1971 m² soit 35 % de la surface totale de la parcelle. Les jardins tropicaux, qui seront largement plantés d'arbres et arbustes, apporteront, ici, confort thermique et esthétique. Les quais ainsi que les allées desservant les bâtiments seront traités en béton. Les portions du quai situées à l'avant des commerces des bâtiments B et C seront traitées en béton matricé effet bois afin de délimiter les espaces de terrasses.

Une aire de jeux de 123 m² est aménagée entre les bâtiments C et D, accessible directement depuis le quai.

Description des plantations à conserver :

Deux manguiers et un letchi seront conservés.

2.6. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Décrivez sommairement ces accès.

Organisation et aménagement des accès au terrain:

L'accès au parking sous-sol est aménagé perpendiculairement à la rue Montfleury. Cet accès s'effectue par l'intermédiaire d'une rampe permettant de descendre en sous sol.

Organisation et aménagement des accès aux constructions

Pour le bâtiment A, les accès se font directement depuis la rue Montfleury. Pour les autres bâtiments, les accès se font depuis le quai par les allées situées entre les immeubles et les jardins tropicaux. Seuls les commerces du bâtiment D sont directement accessibles depuis la rue G.Pompidou.

Organisation et aménagement des accès aux aires de stationnement :

Un parking souterrain de 93 places est construit et 8 places de stationnement extérieures sont aménagées le long de la rue Montfleury soit un total de 101 places de stationnement.

Un emplacement 2 roue de 40.06 m² est aussi aménagé dans le parking souterrain.

Date et signature :

Le 31/10/2022

Architectes de l'Eperon
52 rue Fond Générèse
97435 SAINT-GILLES LES HAUTS
Siren : 501 493 035
N° Inscription Ordre National : S12229

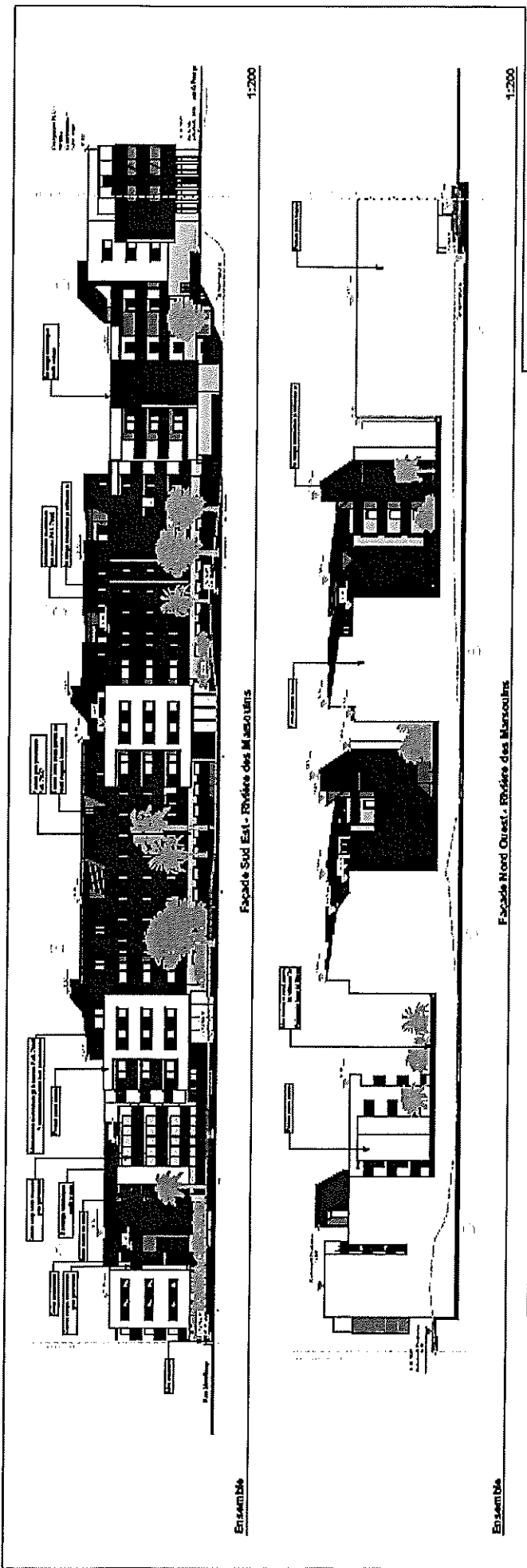
 **ARCHITECTES DE L'EPERON**

CS 41002

52 rue Fond Générèse, l'Eperon, 97435 Saint-Paul
Tél 0262 55 45 15 - Fax 0262 55 45 10 - agence@archi-eperon.com
Siret : 501 493 035 00023 - APE 7111Z - SARL au capital de 10

Accusé de réception en préfecture
374219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

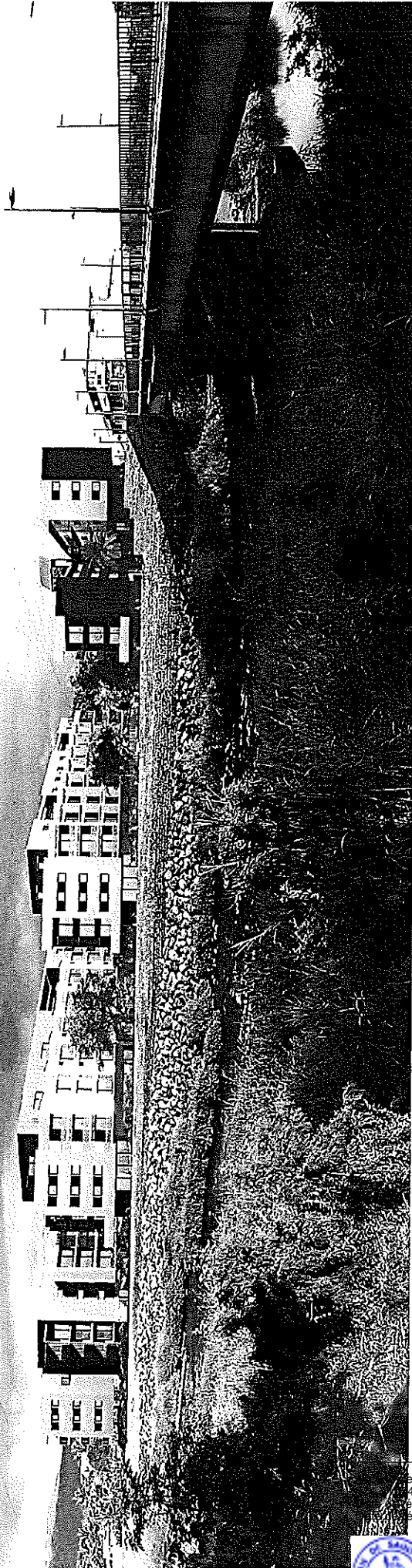





<p>SCYLA RIVIERE</p> <p>Ancien Hôpital</p>		
<p>Plans des façades Ensemble B.M.A</p>		
<p>PC</p>		
<p>Plan de l'ensemble</p>		

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20230704-DEL0501-2023-DE
 Date de télétransmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023






Architectes de l'Éperon
 52 rue Fond Général
 97435 SAINT-GILLES LES HAUTS
 Steen - 001 460 035
 N° Inscription Ordre National : S 0226

Les préfectures ne sont pas compétentes pour les permis de construire, ils ne sont pas des plans d'occupation et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.



réception en préfecture
 40107-20230704-DEL050072023
 rétrotransmission : 17/07/2023
 réception préfecture : 17/07/2023

Etabli par : <input checked="" type="checkbox"/> M. DE L'EPERON <input checked="" type="checkbox"/> ARCHITECTES DE L'EPERON 52 Rue Fond Général - L'Éperon 97435 SAINT-GILLES LES HAUTS Tél. 001 460 035 adresses@architectes-de-l-eperon.com	Maître d'ouvrage : SCCV LA RIVIERE		N° de dossier : 422 N° permis : ARC/22-01-02 Destiné par : PT/PP Validé par : PP	PC	Document graphique : insertion Date : Octobre 2022 Index :		N° pièce : PC6
	Opération : Ancien Hôpital rue G. Pompidou 97470 Saint Benoît				Lieu :		

SCCV LA RIVIERE
127 ROUTE DU BOIS DE NEFLES
97490 SAINTE-CLOTILDE

VILLE DE SAINT BENOIT
SERVICE PLAN LOCAL D'URBANISME
97470 SAINT BENOIT

A l'attention de Mme Stephanie
BONERE

N/Réf.: PC974410 22 A0 196
Objet : **Ensemble immobilier - Ancien hôpital Saint Benoit**
Rue G.Pompidou 97470 St-Benoit
MOA : **SCCV LA RIVIERE**

Madame,

Suite à votre demande par le courriel du 09/11/2022, veuillez trouver ci-joint le descriptif du projet cité en objet.

L'opération se situe sur la parcelle de l'ancien centre hospitalier Est Réunion à Saint Benoit, reliant les rues G. Pompidou et Montfleury. Les constructions existantes étant vétustes et à l'abandon, il a été décidé de les démolir pour construire de nouveaux bâtiments plus adaptés aux spécificités du terrain et du contexte urbain. Le programme initial prévoyait des logements intermédiaires et de standing. Un changement de maîtrise d'ouvrage a permis de revoir le programme de l'opération en dialogue avec la ville et de ses besoins spécifiques, tout en conservant la fonction d'habitat. Le résultat est un projet de quatre bâtiments qui accueillent :

- 165 logements, dont les typologies ont été choisies en concertation avec la ville :
 - o 59 logements étudiants (bâtiment A), dans le but de répondre à la demande locale et de dynamiser le tissu urbain
 - o 85 logements pour personnes âgées (bâtiments B et C), pour le caractère social et le besoin de proximité de ce type d'habitat
 - o 21 logements en accession sociale (bâtiment D)
 - o 1 parking au sous-sol pour les résidents

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
974-219740107-20230704-17/07/2023



- Des surfaces commerciales distribuées dans les différents bâtiments, en lien avec les espaces publics :
 - o 74 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment B
 - o 77 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment C
 - o 377 m2 au Rez de Chaussée du bâtiment D

- Des espaces verts pour les résidents :
 - o Des jardins tropicaux densément végétalisés

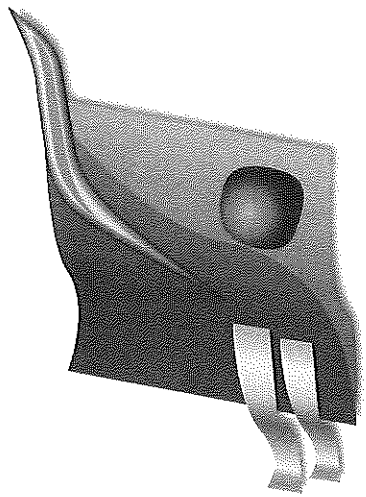
- Des espaces publics en libre accès, pour améliorer la qualité de vie des habitants de Saint Benoit, dans le respect du PLU :
 - o Aménagement des quais de la rivière des Marsouins (parcelle AK 809 appartenant à la commune de Saint Benoit), pour les restituer aux riverains qui n'y ont pas accès aujourd'hui
 - o Une aire de jeux pour enfants, pour animer le front qui donne sur les berges

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos salutations distinguées

A Saint-Denis, le 24/01/2023

Yohann LABAUNE
Gérant





PLUS SAINT-BENOIT CAPITALE DE L'EST

PIECE 3.1-REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT A JOUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

Philippe BAFFERT
consultant

altereo



AUH
Ingénierie

ARRETE LE : MODIFIE LE :

Signature et cachet de la Mairie



ZONES U

Zones urbaines

Règles <i>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.</i>	Explication des règles <i>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.</i>
<p>Article U – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines Ua, Ub, Ue, Up et Ut délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe en zone U, des espaces hachurés en vert sur les documents graphiques, qui correspondent à des corridors écologiques protégés (secteur Beauvallon, de part et d'autre de la ravine La Sourdine).</p>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit cinq types de zones U :</p> <ul style="list-style-type: none">• les zones Ua correspondant aux centres urbains ;• les zones Ub correspondant aux urbanisations périphériques ;• les zones Ue affectées aux activités économiques et industrielles ;• une zone Up à Beauvallon, affectée aux activités économiques de production (artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique), dans lesquelles les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d'aménagement régional ;• Les zones Ut affectées au tourisme.
<p>Les 23 maisons créolées protégées au sein du secteur Uap sont identifiées au document graphique du PLU par des étoiles numérotées de 60 à 82. Chaque bâti protégé fait l'objet d'une fiche d'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none">• précisant les éléments protégés du bâtiment,• comprenant les règles à respecter en complément du règlement de la zone U.	<p>Il existe un secteur Uap, situé le long de la RN de Saint-François à Petit-Saint-Pierre, correspondant au secteur patrimonial de Ste-Anne, où des maisons créolées sont protégées.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU s'ils sont situés dans une partie du territoire communal couverte par une OAP.</p>





<p>Règles</p> <p><i>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</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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</i></p>
	<p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>De même, les prescriptions relatives à la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine s'appliquent et prévalent sur le règlement du PLU (article R. 111-2 du code de l'urbanisme). Voir à ce titre l'annexe n°6-1-1 du PLU.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ;- l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une hélistation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ;- tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m² et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.





<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p><i>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.</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. <p>- Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.</p>	<p>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.</p> <p>Dans les centres urbains de Saint-Benoît 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.</p> <p>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).</p>


Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



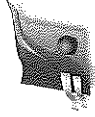


<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>3° Dans la zone Ue située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement n°L1).</p> <p>4° Dans la zone Ue située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement n°L2).</p> <p>5° En zones Ue et Up :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à l'exception : <ol style="list-style-type: none"> 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'internat du CFPPA situé en zone Ue sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu. <p>6° En zone Ut :</p> <p>Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.</p> <p>En zones Up et Ub, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p>	<p>L'espace non aedificandi situé sur cette zone Ue constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le lotissement SEMAC.</p> <p>La zone Ue de Petit-Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire.</p> <p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Ue de Beaulieu.</p> <p>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-BENOÎT, CAPITALE DE L'EST



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



<p>Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Article U – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants.	<p>Cette règle répond à des objectifs de sécurité en interdisant les installations classées à l'exception des installations qui sont des commerces et des services de proximité comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Nota : Tout riverain souhaitant réaliser une installation radioélectrique à proximité de celles situées sur les emprises de gendarmerie AK 481 et AI 268 (gendarmerie du centre-ville et gendarmerie de Beaulieu) devra en demander l'autorisation par un dossier de consultation interministérielle. Cette disposition vise à assurer la protection des stations radioélectriques inscrites sous les numéros de COMSIS 974-009-0821 et 974-009-0130 appartenant à ces deux gendarmeries (code des Postes et des Communications Electroniques art. L34-9-1, L43, R.20-44-10 et suivants).</p>
<p>2° En zone Ua :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.	<p>Dans la zone centrale il n'est pas souhaitable d'autoriser la création d'entrepôts, notamment en raison des problèmes de circulation que ceux-ci sont susceptibles de générer. Toutefois, le PLU entend favoriser le développement des activités commerciales et artisanales dans cette zone, ce qui implique d'autoriser les entrepôts qui leurs sont annexés.</p>
<p>En zone Ub :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage industriel, dès lors que leur emprise au sol n'exécède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.	<p>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives notamment.</p>

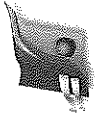
Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





<p>Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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.</i></p>
<p>4° En zone Up :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>Application du schéma d'aménagement régional.</p> <p>Nota :</p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p>





<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article U – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+combles), • 10 mètres (R+2+combles), • 7 mètres (R+1+combles), • 4 mètres (R+ combles). <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>2° Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique et dans les zones U où la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, une hauteur maximale au faitage est également imposée.</p> <p>Elle est de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>Le long de la rue Georges Pompidou, sur le tronçon situé entre la rue de l'Eglise et le pont la rivière des Marsouins figurant en vert au document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions est de <u>13 mètres (R+3) au faitage.</u></p> <p>En traitement architectural particulier des constructions est requis. En cas de réalisation d'une construction respectant la hauteur maximale autorisée, le rez-de-chaussée devra avoir une vocation de locaux commerciaux ou de services. Par ailleurs, le dernier étage devra être traité différemment, comme un couronnement.</p>	<p>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.</p> <p>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 serait disparate, dans le secteur patrimonial de Sainte Anne et Saint François, où l'objectif est de conserver le cachet créé de ces quartiers et dans les zones urbaines du front de mer où la vue sur l'océan doit être préservée.</p> <p>Il s'agit de préserver les vues sur le bulbe de la mosquée et le clocher de l'église de Saint-Benoît, qui sont des signaux historiques et patrimoniaux marquants. Cette règle permet aussi de densifier le centre-ville tout en veillant à la qualité architecturale des immeubles construits sur cette portion de rue centrale.</p> <p>Nota : Dans les abords des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

Accusé de réception en préfecture
974-2023-074070-20230704-DE-050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





<p>Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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.</i></p>
<p>II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none">- le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur les tronçons figurant en rouge et vert au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap,- le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est l'égot du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faîtage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faîtage.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de :<ul style="list-style-type: none">7 mètres par rapport à l'axe de la rue George Pompidou ;5 mètres par rapport à l'axe des rues Monfleury et Louis Brunet.Les constructions existantes qui ne respectent pas les règles de recul définies ci-dessus peuvent faire l'objet d'aménagements et d'évolution. En cas de démolition elles ne peuvent pas être reconstruites à l'identique et le nouveau bâtiment doit respecter la règle de recul.	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article Ua.9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>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, le nouveau bâtiment devra respecter ce recul.</p> <p>Cette disposition a pour objet de faciliter l'aménagement progressif des trois principales rues du centre, sans pour autant handicaper les commerces existants.</p>





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.

2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.

Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- 1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,
- 2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.

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.

Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :

SAINT-BENOIT

Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, elle doit être reculée d'au moins un mètre par rapport à cette limite. Ce recul est destiné à permettre le bon entretien de la bande de terrain comprise entre la construction et la limite de propriété.

Rappel important :

En application de l'article 678 du code civil, il est interdit de créer une vue droite (fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, lucarne de toit...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètres de la limite de propriété. Il n'est possible de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètres. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.





<p>Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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</i></p>
<p>Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>1° Caractéristiques des façades :</p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p>2° Caractéristiques des toitures :</p> <p>Dans le secteur Uap, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°.</p> <p>Les appareillages tels que les appareils de climatisation et de chauffage ainsi que les cuves de chauffe-eau solaire ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou fonctionnelles, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.</p> <p>3° Caractéristiques des clôtures :</p> <p>Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.</p> <p>Les clôtures doivent être composées d'un mur d'une hauteur de 1,50 mètres avec au-dessus, 50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>Les clôtures doivent être composées d'un mur d'une hauteur de 1,50 mètres avec au-dessus, 50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p>	<p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p>





<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>4° <u>Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans les fiches annexées au règlement qui leurs sont consacrées.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>1° <u>Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u></p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.</p> <p>Cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p>Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.</p> <p>2° <u>Protection du patrimoine naturel :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une</p>	<p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uap les bâtiments créoles à préserver sur le territoire de Sainte-Anne et Saint François ; - Sur le reste de la commune, sont protégés les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art, ainsi que des édifices à caractère culturel... <p>Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi sur le territoire</p>

Approuvé en séance de conseil municipal le 17/07/2023
 974-219740107-20230704-DEL050072023
 Date de transmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023





<p>Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>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</i></p>
<p>préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe du règlement.</p> <p>Article U – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1° Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p> <p>2° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements,- 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>3° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Article U – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p>	<p>de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédroit).</p> <p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut alors être exigé.</p> <p>Il s'agit de définir les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.</p>
<p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.</p> <p>1° Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public</p>

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2° Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p>	<p>d'eau potable.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduaire industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p> <p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissellement.</p>
<p>Eaux pluviales</p> <p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des</p>	

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





Règles	Explication des règles
<p><i>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.</i></p> <p>Lotissements ou opérations de plus de 5 logements : 1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.</p> <p>Logements aidés : 1 place pour 2 logements.</p> <p>Résidences universitaires et de personnes âgées : 1 place pour 3 logements ou 3 chambres.</p> <p>Commerce, activités de service, bureaux En zone Ua : non réglementé En zones Ub, Ue, Up, Ut : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 2 chambres.</p> <p>Restauration : En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>Enseignement : Établissement du premier ou second degré : 1,5 place par classe. Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes.</p> <p>Équipements sportifs et recevant du public : 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.</p> <p>Santé (Hospitalier) : 1 place pour 65m² de surface de plancher.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ses rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





Règles <i>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.</i>	Explication des règles <i>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</i>
<p>2° Stationnement des deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lotissement ou opération comportant au moins 5 logements :<ul style="list-style-type: none">1 emplacement pour 5 logements.- Artisanat et commerce au détail :<ul style="list-style-type: none">1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher.- Écoles maternelles ou primaires :<ul style="list-style-type: none">2 emplacements par classe.- Collèges ou lycées :<ul style="list-style-type: none">5 emplacements par classe.- Autres établissements d'enseignement :<ul style="list-style-type: none">7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher.	

