



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 4 JUILLET 2023

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Mardi 4 Juillet à 18 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoit, sur une première convocation s'est réuni pour la deuxième séance annuelle à la Salle de l'Echange de la Médiathèque de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	28 Juin 2023
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	29
<i>Nombre de pouvoir</i>	6
<i>Nombre de votants</i>	35
<i>Suffrage exprimé</i>	35

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA -- Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL - Valentine SERRANO - Bruno ROBERT - Anne CHANE KAYE BONE - TAVEL - Jean Louis VITAL - Odile DAMOUR - Jean François CATAN - Sylvie PAYET - Eric NIOBE - Monique MARIMOUTOU TACOUN - Patrice BOULEVART - Sarah SALAH - ALY - Eric CARITCHY - Fara ARMOUGOM - Patrice ELLAMA - Charles André SAINT PIERRE - Ruddy VOULAMA - Daniel SANDANON - Angélique PEDRE - Sophie Marie AUDIFAX LEBON - Jack TAVEL - Axel BOUCHER - Noëlle CHANE FAN - Fabienne BORNEO - Patrick DALLEAU - Jean Luc JULIE -

ETAIENT REPRÉSENTES :

Anrifadjati TOILIBOU représentée par Fara ARMOUGOM

Vincent TERGEMINA représenté par Patrice SELLY

Sabine SAUTRON représentée par Sarah SALAH - ALY

Evelyne GLENAC représentée par Valentine SERRANO

Philippe LE CONSTANT représenté par Jean Luc JULIE

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



Valérie DIJOUX représenté par Patrick DALLEAU

ETAIENT ABSENTS :

Christelle HOAREAU - Alicia HAYANO - Sabrina RAMIN – Hans DIJOUX –

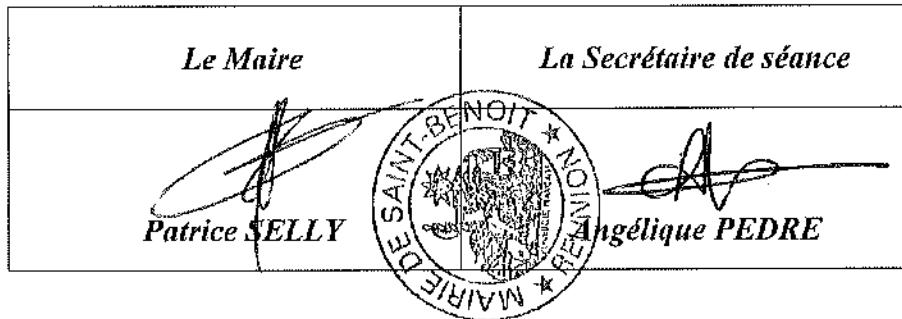
Mme Anne CHANE-KAYE-BONE TAVEL a quitté la séance avant le vote du rapport 047 – 07 - 2023

SECRETAIRE DE SEANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : Mme Angélique PEDRE a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (30 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 23121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le :
- Et publication ou notification le :
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :

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



Objet

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

LE CONSEIL MUNICIPAL
Sur le rapport du Maire

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 février 2020,

VU l'arrêté du Maire n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU,

VU la Délibération du Conseil Municipal n°024-04-2023 du 08 avril 2023 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU,

VU les avis des personnes publiques associées,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 21 février 2023 ne soumettant pas la modification simplifiée n°2 du PLU à évaluation environnementale,

VU le dossier mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus,

VU l'absence d'observation du public sur le registre mis à disposition en mairie,

VU le bilan de la mise à disposition du public ci-annexé,

VU le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, annexé à la présente délibération,

VU le rapport N°050 – 07 – 2023 du Maire,

VU l'avis favorable de la Commission Cadre de Vie

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.



APRES AVOIR DELIBERE DECIDE A L'UNANIMITE

ARTICLE 1

De Tirer le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît.

ARTICLE 2

D'approver la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexée.

ARTICLE 3

D'autoriser Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

ARTICLE 4

De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 5

De Dire qu'une copie de la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, sera adressée au Préfet et publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 6

D'indiquer que le dossier de PLU à jour de la modification simplifiée n°2 est consultable en mairie (locaux du service urbanisme) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration ainsi que sur le site Internet de la Ville.

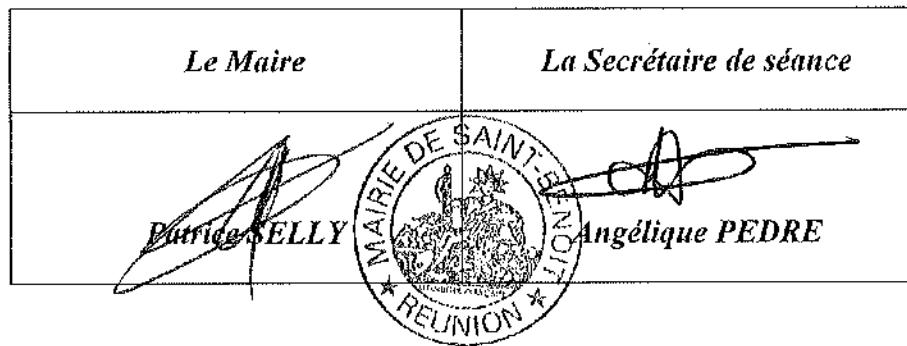
ARTICLE 7

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès transmission de la présente délibération et du dossier de PLU annexé à Monsieur le Préfet de La Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

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



Nombre de votant :	34
Pour :	34
Contre :	0
Abstentions :	0



Acte rendu exécutoire

- *Par transmission en Préfecture le :*
- *Et publication ou notification le :*
- *Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le :*

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



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Benoît

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



I. Introduction

1/ Par arrêté n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Benoît, a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU afin :

- D'approuver le projet d'aménagement global de la parcelle cadastrée AK 810 (terrain d'assiette de l'ancienne maternité de Saint-Benoît), qui respecte le PLU en vigueur,
- De lever en conséquence, la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU, afin de permettre la délivrance du permis de construire dudit projet d'aménagement.

En effet, l'article U-2 du règlement de la zone urbaine (Ua) du PLU, contient la disposition suivante, applicable à la parcelle cadastrée AK 810 :

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

Dans le secteur dont le périmètre est identifié par un trait bleu, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

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.

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.

Cette adaptation du PLU au projet d'aménagement de la parcelle n'est plus d'actualité, dans la mesure où l'actuel projet d'aménagement « SCCV LA RIVIERE » porté par un aménageur différent de celui de l'époque, respecte les règles du PLU en vigueur.

Il est néanmoins nécessaire de modifier le PLU, afin de lever cette servitude de projet.

2/ Par délibération n°024-04-2023 en date du 08 avril 2023, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du dossier au public, qui sont les suivantes :

- la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pendant une durée d'un mois, du 12 mai 2023 au 12 juin 2023 inclus, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public (lundi au jeudi de 08H00 à 16H00 et vendredi de 08H00 à 12H00) ;
- la mise à disposition, pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier au public, d'un registre d'observations ;
- la mise à disposition d'informations sur le site Internet de la Ville ;
- la publication dans un journal diffusé dans le département et l'affichage en mairie, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci, d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations.



II. Cadre réglementaire

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, est menée en application des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 et suivants du code de l'Urbanisme.

En effet, les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De même, elles n'ont pas pour effet de :

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

L'approbation du projet d'aménagement de la parcelle cadastrée AK 810 et la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU, ne relèvent donc ni de la procédure de révision, ni de la procédure de modification de droit commun.

Par conséquent, c'est la procédure de modification « simplifiée » qui s'applique (L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme), ce qui a été confirmé par la DEAL dans son courrier du 24 avril 2023.

En outre, dans son avis en date du 24 février 2023, la MRAE (Autorité Environnementale), a confirmé que la présente procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

III. Déroulement de la mise à disposition

1/ Publicité de la mise à disposition et informations au public

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition au public a été affichée en mairie, ainsi que dans les locaux du service urbanisme, du 24 avril 2023 au 24 mai 2023 inclus. Elle a également fait l'objet d'une parution en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Quotidien du 05 mai 2023).

Un avis au public en date du 04 mai 2023, portant sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de cette dernière, a été affiché en mairie et dans les locaux du service Urbanisme le 04 mai 2023. Cet affichage a été continu pendant toute la durée de la mise à disposition au public, soit jusqu'au 12 juin 2023 inclus.

L'avis au public a également été publié sur le site Internet de la Ville le 04 mai 2023 et a fait l'objet d'une parution dans la presse (Quotidien du 05 mai 2023).

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

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



Des informations ont été mises à disposition sur le site Internet de la Ville tout au long de la procédure : arrêté n°1354/2022 du 17/11/2022 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, délibération n°024-04-2023 du 08/04/2023 précisant les modalités de la mise à disposition au public, ainsi que le dossier relatif à la procédure de modification simplifiée n°2.

2/ Notification aux personnes publiques associées

Conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme, la Ville a notifié le projet de modification simplifiée n°2 du PLU par courriers recommandés avec accusés de réception en date du 29 décembre 2022, aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de La Réunion
- Madame la Présidente du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la CIREST
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de La Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président du Parc National de La Réunion
- Monsieur le Président du Comité Régional des Pêches Maritimes et des Elevages Marins de La Réunion

Le projet de modification simplifiée a également été notifié aux maires des communes limitrophes :

- Monsieur le Maire de Bras-Panon,
- Monsieur le Maire de Salazie,
- Monsieur le Maire du Tampon,
- Monsieur le Maire de Cilaos,
- Monsieur le Maire de Sainte-Rose,
- Monsieur le Maire de l'Entre-Deux,
- Monsieur le Maire de la Plaine des Palmistes.

De même, en application des articles R. 104-33 alinéa 2 à R. 104-35 du code de l'Urbanisme, la Ville a transmis par voie électronique, le 04 janvier 2023, une demande d'avis conforme de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas « ad hoc » des procédures d'urbanisme.

3/ Eléments mis à disposition du public

- Le dossier complet notifié aux personnes publiques associées, composé de l'arrêté n°1354/2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU, et de la note de présentation accompagnée de ses annexes relatives au projet « SCCV La Rivière ».
- Les avis des personnes publiques associées, ainsi que celui de l'Autorité Environnementale.
- La délibération n°024-04-2023 du 08/04/2023 précisant les modalités de la mise à disposition au public ainsi que l'avis au public en date du 04 mai 2023.
- Les pièces relatives à l'affichage et aux parutions dans la presse des documents administratifs liés à la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.
- Un registre d'observation côté et paraphé, contenant 9 feuilles non mobiles.

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



4/ Consultation du dossier

La mise à disposition au public a eu lieu du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus.

Les éléments cités au 3/ précédent, ainsi que le registre d'observation, ont été tenus à la disposition du public durant cette période d'un mois, aux jours et heures ouvrables de l'administration, dans les locaux du service Urbanisme.

Les consultations ont été libres pendant ce laps de temps. Le nombre de consultations n'ayant pas fait l'objet de remarques dans le registre d'observation n'est donc pas connu.

IV. Examen des observations et avis recueillis

1/ Les observations du public

Le public n'a présenté aucune observation sur le registre disponible en mairie à cet effet.

2/ Les avis des personnes publiques associées

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion** a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU dans le délai imparti (courrier du 10/01/2023).
- **La Région Réunion** a émis un avis favorable à la modification simplifiée n°2 du PLU dans le délai imparti (courrier du 02/02/2023).
- **Le Département de La Réunion** a émis un avis sans remarques particulières dans le délai imparti (courrier du 03/02/2023).
- **La Chambre d'Agriculture de La Réunion** a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU dans le délai imparti (courrier du 16/02/2023).
- **La MRAE (Autorité Environnementale)** a confirmé dans son avis en date du 21/02/2023, que la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît, n'était pas sujette à évaluation environnementale.
- **La DEAL** a émis un avis favorable à la poursuite de la procédure de modification simplifiée du PLU, réponse parvenue hors délai (courrier du 24/04/2023).

Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé de réponse.

V. Bilan de la mise à disposition au public et du recueil des avis

Le public n'ayant pas présenté d'observation sur le registre prévu à cet effet, et compte tenu des avis sans remarque et favorables reçus des personnes publiées associées, il ressort que le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Benoît n'est pas remis en cause.

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



ANNEXES

Annexe 1 :

- Arrêté n°1354/2022 du 17/11/2022 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU,
- Parution presse en date du 19 novembre 2022 concernant l'arrêté de prescription n°1354/2022 du 17/11/2022,
- Certificat d'affichage et extraits du site Internet de la Ville concernant l'arrêté de prescription n°1354/2022 du 17/11/2022,
- Courriers de notification aux personnes publiques associées,
- Consultation électronique de la MRAE,
- Avis des personnes publiques associées parvenus dans le délai imparti,
- Avis de la MRAE,
- Avis de la DEAL, parvenu hors délai imparti.

Annexe 2 :

- Délibération n°024-04-2023 du 08/04/2023 précisant les modalités de la mise à disposition au public de la modification n°2 du PLU,
- Avis au public en date du 04 mai 2023, concernant les modalités de la mise à disposition,
- Certificats d'affichage et extraits du site Internet de la Ville concernant la Délibération n°024-04-2023 du 08/04/2023 et l'avis au public en date du 04 mai 2023,
- Parutions presse en date du 05 mai 2023 concernant la délibération n°024-04-2023 du 08/04/2023 et l'avis au public en date du 04 mai 2023,
- Copie du registre mis à la disposition du public,
- Note de présentation relative à la modification simplifiée n°2 du PLU et ses annexes relatives au projet « SCCV La Rivière »,
- Règlement de la zone U du PLU modifié par la présente procédure.

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





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Benoît, le 17 NOV. 2022

DGA – CADRE DE VIE
Direction de l'Aménagement

ARRETE N° 135/2022

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT**

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 et suivants ;

Vu la délibération N°005-02-2020 du Conseil Municipal en date du 06 février 2020 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), actuellement en vigueur ;

Considérant que la parcelle cadastrée AK 810, terrain d'assiette de l'ancienne maternité de Saint-Benoît, se situe dans le PLU en vigueur en périmètre de projet identifié aux documents graphiques et dans le règlement du PLU.

Considérant que l'article U-2 du règlement du PLU dispose ainsi, s'agissant de cette parcelle : « *en zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20 m² 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* ».

Considérant qu'un projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 est aujourd'hui porté par un promoteur privé, pour la réalisation de logements et commerces, et que ce projet, de par ses caractéristiques et sa qualité architecturale, contribue à l'offre d'habitat et de surfaces commerciales souhaitée par la Ville sur ce terrain stratégique, tout en respectant les règles du PLU,

Considérant que ce projet ne contrevient pas aux dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ni ne nécessite aucune modification des règles du PLU en vigueur, en dehors de l'obligation d'approver l'aménagement global du terrain et en conséquence, de lever la servitude de projet présente au PLU avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme,

ARRETE

Article 1 – La modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît est prescrite, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – Le projet de modification simplifiée pourra être consulté à la mairie de Saint-Benoît, dans les locaux du service Urbanisme, aux jours et horaires d'ouverture au public.

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



Article 3 – Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant sa mise à disposition du public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – A l'issue de cette mise à disposition, le bilan de cette consultation sera présenté en conseil municipal qui approuvera le projet de modification simplifiée du PLU, le cas échéant amendé afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

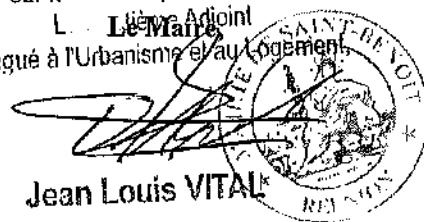
Article 5 – Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune : www.saintbenoit.re

Copies du présent arrêté seront adressées à Monsieur le Préfet de La Réunion, ainsi qu'à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoît.

Pour le Maire et par délégation,
L. Le Maire
Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITALE



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



EMPLOI

offres



Dans le cadre du développement de son activité de traiteur solidaire et de son projet « Food Pop », l'ALIE recrute :

un coordinateur technique et commercial (H/F).

Sous la responsabilité du Chef de cuisine :

- Elaborer et distribuer les repas en respectant les règles d'hygiène et de sécurité de la restauration collective.

- Participer à l'entretien des locaux, équipements et matériels de restauration.

- Participer à la gestion des stocks de denrées.

- Participer à l'encadrement et à la formation d'une équipe de cuisiniers en insertion.

- Capacité d'animation d'équipe et de communication.

Formation culture obligatoire Bp du Bpc Pro.

Expérience souhaitée :

Horaires de travail : 05h30/16h30 de 7h00 à 13h00 + disponibilité ponctuelle pour des animiations le week-end.

Salaire indicatif : SMIC à 2000€ brut selon profil.

DDI de 4 mois ou contrat d'ap-pannulation.

Poste à pourvoir

à compter du 05/12/2022

Merci d'adresser

vos candidatures (CV - LMV)

par mail à recrute@alie.fr

avant le 28/11/2022

RC 217452



Toujours plus haut

RECRUTE

Par voie statutaire ou contractuelle, l'ALIE recrute des affaires financières dans les domaines d'importation, distribution, rétention, fabrication, ingénierie et attentes territoriales.

Si vous êtes intéressé par ce poste vous pourrez postuler en envoyant votre candidature uniquement par mail à l'adresse suivante : recrute@alie.fr

Indication : www.alie.fr

Retrouvez le détail de cette offre sur le site www.ville-troisbassins.fr

RC 217452

REPRISE D'ENTREPRISES

Cherche

PORTEFEUILLE DE GESTION IMMOBILIERE à racheter

(secteur du Nord au Sud)

Contact :

0693 60 08 17

STATIONNEMENT FACILE AU JOURNAL DE L'ÎLE
30 MINUTES GRATUITES

JR Centre d'Affaires Cadres
Parking sécurisé
Entrée sud rue Eudoxie-Nongo
Saint-Denis

communiqués officiels



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Saint-Benoit, le 17 Novembre 2022

DRAIS - CADRE DE VIE

Directeur de l'Aménagement

ARRÈTE N°1334/2022

PRÉSCRIVANT LA NOTIFICATION

SIMPLE N°1 DU PLAN LOCAL

D'URBANISME (PLU)

DE LA COMMUNE

DE SAINT-BENOIT

LE MAIRE DE LA COMMUNE

DE SAINT-BENOIT

Vo le Code Général des Collectivités

Territoriales,

Vo le Code de l'Urbanisme, notamment

les articles L. 153-45 et aléa 1 :

Vo la délibération 16/05/2020 du

Conseil Municipal à la date du 04 Novembre

2020 approuvant la révision générale du

Plan Local d'Urbanisme (PLU), actualisé

en 2018 :

Considérant que la parcelle cadastrée

AK 10, terrains d'assainissement de l'ancien

prison de Saint-Benoit, se situe dans

la commune de Saint-Pierre (97400)

et que la date de l'adjudication

du PLU dispense d'obligation

de déclaration d'urbanisme

et d'obligation de faire établir

des constructions existantes,

Considérant qu'il y a un projet d'aménagement global de la parcelle AK 10 et à ce sujet il est porté par un promoteur privé, pour la réalisation de logements et commerces, et que ce projet, par ses caractéristiques et son caractère architectur

al, contribue à l'objectif d'urbanisme

de la commune d'urbaniser et de développer

l'urbanisation du territoire,

Considérant que ce projet ne comprend pas une exploitation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il n'a pas nécessairement la modification des règles du PLU en vigueur

en matière d'obligation d'approver

l'aménagement global du terrains et en conséquence, de ne pas être du projet présenté au PLU ayant une délivrance d'autorisation d'urbanisme,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que ce projet ne comprend pas une exploitation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il n'a pas nécessairement la modification des règles du PLU en vigueur

en matière d'obligation d'approver

l'aménagement global du terrains et en conséquence, de ne pas être du projet présenté au PLU ayant une délivrance d'autorisation d'urbanisme,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

utilisation agricole et que l'urbanisation

de ce terrains est nécessaire pour le

respect des règles du PLU,

Considérant que le terrains est en

util

Révisions et modifications du PLU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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 mairie) : approbation du projet d'aménagement de la parcelle et levée de la servitude de projet applicable dans le PLU en vigueur.

Une consultation publique sera mise en place au premier trimestre 2023 (les modalités vous seront communiquées ultérieurement, devant le déclenchement de la consultation)

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

Lire la suite ↗

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 13/07/2020

Actuellement, le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée prescrite lors du conseil municipal en date du 13 juillet 2020. Elle a pour objectif de faire évoluer le PLU sur les 6 points soulevés par le Préfet de la Réunion.



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-202307072023-B
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



HÔTEL DE VILLE, LE 02 MARS 2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Patrice SELLY, Maire de la Commune de Saint-Benoit, certifie avoir procédé à l'affichage de l'Arrêté N°1354/2022 en date du 17 novembre 2022:

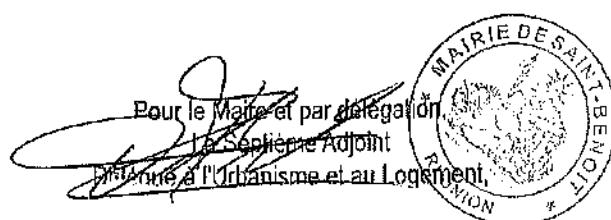
- ❖ prescrivant la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoit.

Cet arrêté a été affiché à la mairie de Saint-Benoit du 18/11/2022 au 19/12/2022 inclus.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,

*Pour le Maire et par délégation
Le Septième Adjoint
Délégué à l'Urbanisme et au Logement*



Jean Louis VITAL



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Préfet de La Réunion
Hôtel de la Préfecture
1, rue de la Messagerie
CS 51079
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:1370...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....2021.51.880.30480....

Monsieur le Préfet,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation

Le Septième Adjoint
Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITAL

Copies électroniques :

-Sous-Préfecture de Saint-Benoît
-DEAL/SACOD/UAP
-DEAL Antenne Est
-DAC-OI

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



fairie

'ne Georges Pompidou • 97470 Saint-Benoît • Ile de La Réunion
élephone 0262 50 88 00 • Télécopie 0262 50 88 01



HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Madame la Présidente du Conseil Régional
Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE
Avenue René Cassin
Moufia BP 67 190
97801 SAINT-DENIS CEDEX 9

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF :1371...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)
LRUAR.....26,151.882.352.9.4.....

Madame la Présidente,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,

Le Maire,
Maire Adjoint

Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITAL

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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Conseil Départemental
Département de La Réunion
2, rue de la Source
97488 SAINT-DENIS CEDEX

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF: 1972 /2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR...2022.151.880.35.30.Q.....

Monsieur le Président,

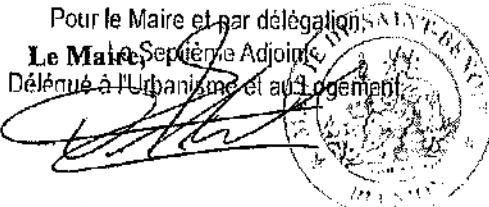
Par la présente, je vous informe que par arrêté N° A354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

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

Jean Louis VITAL

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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la CIREST
28, rue des Tamarins – Pôle Bois
BP 124
97470 SAINT BENOIT

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:1473...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)
LR/AR.....2021.....35317.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

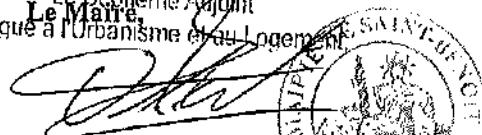
A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,

Le Septième Adjoint
Délégué à l'Urbanisme et au Logement


Jean Louis VITAL

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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la CCIR
5 bis, rue de Paris
CS 31023
97400 SAINT-DENIS

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:A.974...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)
LRUAR....20.151.880.3.53.2.4.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° A.1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,

Le Maire Adjoint

Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITAL

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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
24, rue de la Source
97400 SAINT-DENIS

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF: 1975 /2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît -- consultation des personnes publiques associées (PPA)
LR/AR..... 2023188035331.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

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

Jean-Louis VITAL





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOÎT

A

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
42, Rue Jean Cocteau
BP 10034
97491 SAINTE-CLOTILDE CEDEX

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:A976...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....2015188035164.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°A354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

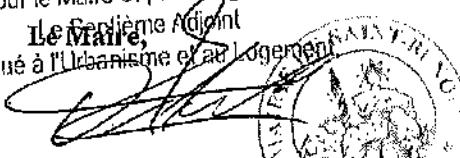
Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,
Le Secrétaire Adjoint
Délégué à l'Urbanisme et au Logement


Jean Louis VITAL



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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Parc National de La Réunion
258, rue de La République
97431 Plaine des Palmistes

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:1977...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)
LR/AR...2e.151880.35188.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées,

Pour le Maire et par délégation,

Le Maire Adjoint

Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITAL

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





29 DEC. 2022
HÔTEL DE VILLE, LE

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Président du Comité Régional des Pêches
Maritimes et des Élevages Marins de La Réunion
47, rue Evariste de Parny - BP 295
97827 Le Port Cedex

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF :A 4578...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR. 20.151.880.3517.1.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° A 354./2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce courrier, ainsi que des éléments précités, à mes services via le mail suivant : urbanisme@ville-saintbenoit.re

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,
Le Secrétaire Adjoint
Le Maire,
Délégué à l'Urbanisme et au Logement

Jean Louis VITAL.

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





HÔTEL DE VILLE, LE

29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Bras-Panon
Hôtel de Ville
89, Route Nationale 2
97412 BRAS-PANON

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF : 1979/2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20.15.18.00.3542.3

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354./2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

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



Jean Louis VITAL





Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF : 2M07/2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR. 20.151.890.3046.6

HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Cilaos
Hôtel de Ville
66, rue du Père Boiteau
97413 CILAOS

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354./2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

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



Jean Louis VITAL





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Sainte-Rose
Hôtel de Ville
193, Route Nationale 2
97439 SAINTE-ROSE

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF :2108...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR.....2015188030459....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Pour le Maire et par délégation,
Le Secrétaire Adjoint
Délégué à l'Urbanisme et au Logement



Jean Louis VITAL





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de l'Entre-Deux
Hôtel de Ville
2, rue Fortuné Hoareau
97414 ENTRE-DEUX

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF: 2100/2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR 2024.05.18.00.30.14.2...

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

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



Jean Louis VITAL

Maître

1 rue Georges Pompidou • 97470 Saint-Benoît • Ile de La Réunion
Téléphone 0262 50 88 00 • Télécopie 0262 50 88 01

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





HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire du Tampon
Hôtel de Ville
256, rue Hubert Delisle - CS 32117
97831 LE TAMPON Cedex

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF :2A10...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR.....20151.880.3528.7.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

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



Jean Louis VITAL





HÔTEL DE VILLE, LE

29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de Salazie
Hôtel de Ville
1, place Théodore Simonette
97 433 SALAZIE

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF:2.11.1...../2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR...2.e...151.880.3050.3.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

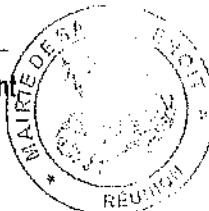
- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

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

Jean Louis VITAL



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



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE SAINT-BENOÎT



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 29 DEC. 2022

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

Monsieur le Maire de la Plaine des Palmistes
Hôtel de Ville
230, rue de la République
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N/RÉF: 2A12/2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 2015A.880.3049.7.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1354/2022, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur :

- l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît (site de l'ancienne maternité),
- la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joints l'arrêté municipal susvisé et le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, pour information.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

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



Jean Louis VITAL



D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

2C 151 880 3518 8



▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲
TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivant :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 200 000 000 euros - 365 001 000 RCS Paris - Siège social : 91 RUE DU GÉNÉRAL PIERRE AVIA - 75113 PARIS



DESTINATAIRE

Monsieur le Président du Parc
National de la Réunion
258 Rue de la République
97431 Plaine des Palmistes

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

MAIRIE DE SAINT-BENOIT
Service Urbanisme BP 61 (Plu)
21 Bis Rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

LRV22 PTG10 20174571101 0898

eco logic
Réduire
Garder
Laisser émerger

La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

FR 121

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲
TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivant :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 200 000 000 euros - 365 001 000 RCS Paris - Siège social : 91 RUE DU GÉNÉRAL PIERRE AVIA - 75113 PARIS



DESTINATAIRE

Monsieur le Président de la
Chambre des Métiers
12 Rue Jean Cocteau
BP 10034
974191 Sainte-Clotilde Cedex

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

MAIRIE DE SAINT-BENOIT
Service Urbanisme BP 61 (Plu)
21 Bis Rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

LRV22 PTG10 20174571101 0898

eco logic
Réduire
Garder
Laisser émerger

La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

FR 121

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲
TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivant :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

DESTINATAIRE

Monsieur le Maire de la Plaine
des Palmistes Hôtel de Ville
230 Rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit
Service Plu
BP 61
97410 Saint-Benoit

Accusé de réception en préfecture
974-21974010720230704-DEL050072023-D
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



eco logic
Réduire
Garder
Laisser émerger

La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

FR 121



PREUVE DE DÉPÔT
D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION



2C 151 880 3517 1

RÉFÉRENCES CLIENT
AUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :
Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 800 000 000 euros - 355 600 000 RCS Paris - Siège social : 6 RUE DU GOUVERNEMENT PIERRE PAVAGEAU - 75012 PARIS

DESTINATAIRE

Monsieur le Président du Comité
Régional des Pêches Maritimes
et des Élevages Marins de la
Région - 167 Rue Traité
de Paray - BP 295
97 827 Le Port Cedex

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

MAIRIE DE SAINT-BENOIT
Service Urbanisme BP 61
21 Bis Rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

(Plu)

UR 1518803517101

ecod logic
Nouvelles
partenaires
télécoms et réseaux

La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

UR 1518803517101

RÉFÉRENCES CLIENT
TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

■ Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.

■ Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 800 000 000 euros - 355 600 000 RCS Paris - Siège social : 6 RUE DU GOUVERNEMENT PIERRE PAVAGEAU - 75012 PARIS

DESTINATAIRE

Monsieur le Maire de Bras-Panon
Hôtel de Ville
89 RN2
97412 BRAS-PANON

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

MAIRIE DE SAINT-BENOIT (Plu)
Service Urbanisme BP 61
97470 SAINT-BENOIT

UR 1518803542301

ecod logic
Nouvelles
partenaires
télécoms et réseaux

La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

UR 1518803542301

RÉFÉRENCES CLIENT
AUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :

■ Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.

■ Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h, et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

DESTINATAIRE

Monsieur le Maire de Cilaos
Hôtel de Ville
66 Rue du Père Boiteau
97413 CILAOS

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

MAIRIE DE SAINT-BENOIT
Service Plu
BP 61
97470 SAINT-BENOIT

UR 1518803046601

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



ecod logic
Nouvelles
partenaires
télécoms et réseaux

PREUVE DE DÉPÔT

UR 1518803046601

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

2C 151 880 3050 3



PREUVE DE DÉPÔT

■ RÉFÉRENCES CLIENT ■
■ AUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :

vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :
Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h,
et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 605 000 000 euros - 359 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU CORSAQUE PARIS 75115 PARIS

DESTINATAIRE

Monsieur le Maire de Salazie
Hôtel de Ville
1 place Théodore Simonette
974 133 Salazie

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit
Service Plu
BP 61
974 70 Saint-Benoit

LEP 1/25 PTG 802 2023/07/10 06:56

ecologic Responsabilité Partagée

La Poste - Agrément N° 830

■ RÉFÉRENCES CLIENT ■
■ AUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :

vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :
Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h,
et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - SA au capital de 3 605 000 000 euros - 359 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU CORSAQUE PARIS 75115 PARIS

DESTINATAIRE

Monsieur le Président de la Chambre d'Agri culture
24 Rue de la Source
974 400 Saint-Denis

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Denis
Service Plu
21 Rue Félix Faure
974 70 SAINT-DENIS (Plu)

LEP 1/25 PTG 802 2023/07/10 06:56

ecologic Responsabilité Partagée

La Poste - Agrément N° 830

■ RÉFÉRENCES CLIENT ■
TAUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :

vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion).

■ Par téléphone :
Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h,
et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

DESTINATAIRE

Monsieur le Président de la CCI
5 bis Rue de Paris
CS 31023
974 400 Saint-Denis

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Denis
Service Plu
21 Rue Félix Faure
974 70 SAINT-DENIS (Plu)

Accusé de réception en préfecture
974-219740104-20230704-DEL05007203
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



ecologic Responsabilité Partagée

La Poste - Agrément N° 830



PREUVE DE DÉPÔT
D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

2C 151 880 30480



RÉFÉRENCES CLIENT A
'AUX DE RECOMMANDATION R1 R2 R3

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

■ Sur Internet : www.laposte.fr
(consultation gratuite, hors coût de connexion)

■ Par téléphone .

Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé),
du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.

Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h,
et le samedi de 8h30 à 13h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU
CONTRE-REMBOURSEMENT

DESTINATAIRE

Monsieur le Préfet de la Réunion
Hôtel de la Préfecture
1 Rue de la Messagerie
CS 51079 97400 Saint-Denis

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit
Sorée Rue
BP61
97410 Saint-Benoit

LP-1522-FTC-SE-2017-07-10-19919

eco logic écologique et durable
L'écologie à l'heure de la poste

La Poste - Agrément N° 230

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr

La Poste - S.A. au capital de 3 850 000 000 euros - 250 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 Avenue du Général PIERRE AVIA - 75151 PARIS

BP61

PREUVE DE DÉPÔT

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



BONERE Stéphanie

De: BONERE Stéphanie
Envoyé: mercredi 4 janvier 2023 08:32
À: 'cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr'; 'cas-par-cas.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr'
Cc: 'OMBREDANE Eve (Référente documents d'urbanisme et projets urbains) - DEAL Réunion/SCETE/UEE'; PHOERON Veronique
Objet: SAISINE CAS PAR CAS AH HOC - MODIFICATION SIMPLIFIEE 2 PLU SAINT BENOIT
Pièces Jointes: 1_Arrêté prescription MS PLU2 AK810.pdf; Formulaire cas par cas ad hoc stbenoit 2022.pdf
Importance: Haute
Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé
Suivi:

Destinataire	Réception
'cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr'	
'cas-par-cas.deal-reunion@developpement-durable	
'OMBREDANE Eve (Référente documents d'urbanisme et projets urbains) - DEAL Réunion/SCETE/UEE'	

PHOERON Veronique Remis: 04/01/2023 08:33

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que par arrêté N°1354/2022, le Maire de la commune de Saint-Benoît a prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoît, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

Ainsi, l'avis de l'Autorité Environnementale est sollicité, sur la demande d'examen cas par cas ad hoc ci-jointe.

Le dossier contenant les pièces-jointes au formulaire (dossier de modification simplifiée du PLU et ses annexes) est téléchargeable via le lien suivant : <https://we.tl/t-KsertpsWX7>

Selon l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de ce jour pour nous notifier votre décision.

Vous remerciant de bien vouloir nous confirmer la bonne réception des éléments transmis, et de nous contacter en cas de besoin pour toute information complémentaire,

Cordialement,

BONERE Stéphanie
Ville de Saint Benoît
Service Plan Local d'Urbanisme
Tél : 02 62 50 88 44 – Fax : 02 62 50 77 04
Mail : stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re

 Adoptez l'éco-attitude.
 N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire



Annexe II

 GOUVERNEMENT <small>Liberté Égalité Fraternité</small>	<p>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</p> <p>Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p> <p>Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>
---	---

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
.....

1. Identification de la personne publique responsable	
Dénomination	Commune de Saint-Benoît
SIRET/SIREN	SIRET : 21974010700012
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)	Hôtel de Ville de Saint-Benoît, 21 bis rue Georges Pompidou, 97470 SAINT-BENOIT
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable	Monsieur Patrice SELLY, maire de la commune de Saint-Benoît
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)	Madame BONERE Stéphanie, responsable du service PLU
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)	Hôtel de Ville de Saint-Benoît, Direction du Cadre de Vie, Aménagement, Service PLU, 21 bis rue Georges Pompidou, 97470 SAINT-BENOIT / 0262 50 88 44 / stephanie.bonere@ville-saintbenoit.re

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



Annexe II

2. Identification du PLU	
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))	
PLU	
2.2 Intitulé du document	
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Benoît	
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document	
Approuvé le 06 février 2020 / consultable sur www.saintbenoit.re + géoportail urbanisme	
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU	
Commune de Saint-Benoît	
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)	
Parcelle AK 810	

3. Contexte de la planification	
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables	
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si oui, nom du document et date d'approbation :	
Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 2011	
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?	
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?	
-Charte du Parc National de La Réunion -DICRIM -PGRI -PCAET CIREST en cours	



Annexe II

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
<input checked="" type="checkbox"/> Oui
<input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
30 octobre 2019 (SCETE/UEE/CW/ appui MRAe /n°2019AREU8)
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
<input type="checkbox"/> Oui
<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
L'avis de l'autorité environnementale a été pris en compte par l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2022. Il n'y a aucune conséquence sur la procédure actuelle.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Oui
<input checked="" type="checkbox"/> Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Modification simplifiée du PLU
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
Environ 38000 habitants (INSEE 1 ^{er} janvier 2021)



Annexe II

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	22973,5			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1111,02	4,84%	1111,02	4,84%
zones 1 AU	60,22	0,26%	60,22	0,26%
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	6072,23	26,43%	6072,23	26,43%
zones N	15730,03	68,47%	15730,03	68,47%
Total	22973,5	100%	22973,5	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Modérer la consommation d'espace en prévoyant l'urbanisation des zones AU existantes depuis 2006 et non bâties et en ouvrant à l'urbanisation, dans les espaces autorisés par le SAR : 31,7 ha.

- En matière d'habitat, de commerces et de services : 24,7 ha
- En matière d'économie de production : 7 ha

A ces 31,7 ha de zones rendues constructibles en périphéries des zones urbaines existantes, le PLU crée des STECAL pouvant accueillir des projets touristiques sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages pour un total de 4,35 ha.

La consommation d'espaces totale du PLU est donc de 36 ha, ce qui représente une baisse de 85% par rapport au précédent PLU approuvé en 2006.

Le PLU lutte également contre le mitage en confortant les possibilités de construire au sein des STECAL créés en 2006, en mettant en place une politique forte d'aménagement du centre-ville, afin de le rendre plus attractif pour l'habitat.

Note : La présente procédure de modification simplifiée du PLU s'inscrit dans ce cadre, puisqu'il s'agit d'approver l'aménagement global d'un terrain stratégique du centre-ville, pour l'accueil d'habitat et de commerces.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La procédure initiée est une modification simplifiée du PLU, répondant aux caractéristiques des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le biais de l'arrêté municipal N°1354/2022 en date du 17/11/2022 (joint au dossier de consultation).



Annexe II

Elle vise à :

- approuver l'aménagement global de la parcelle AK 810
- lever en conséquence, la servitude de projet apparaissant sur la planche 1 (document graphique du PLU)

Cette procédure de modification simplifiée n'a aucun impact sur les règles du PLU, en dehors de la suppression de la partie du règlement écrit de la zone U, qui faisait référence à la servitude de projet.

En termes de bilan de surfaces, elle n'a aucun impact.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

- Oui
- Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

- Oui
- Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

- Oui
- Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

- Oui
- Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace boisé classé

- Oui
- Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie



Annexe II

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de créer de nouvelles protections environnementales

Oui

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

Oui

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui

Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui



Annexe II

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales
<input type="checkbox"/> Oui
<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Annexe II

L. 341-2 du code de l'environnement			entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace naturel sensible prévu à	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour



Annexe II

l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme			entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est partiellement situé en zone bleue B2u du PPR multirisques (constructible avec étude de sol préalable) et partiellement situé en zone bleue du PPR littoral (constructible avec surélevation des constructions de 0,5 cm)
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Annexe II

l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Périmètre de protection des monuments historiques

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Annexe II

écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A proximité des berges de la rivière des Marsouins (lit de la rivière ZNIEFF type I)
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<p>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</p> <p><input type="checkbox"/>Oui <input checked="" type="checkbox"/>Non</p>			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			



6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le terrain concerné (5700 m²) par la présente modification simplifiée du PLU se situe en zone urbaine du centre-ville de Saint-Benoît. Il s'agit de l'ancien terrain d'assiette de la maternité de Saint-Benoît. Elle n'est située dans aucune zone de protection au titre de l'environnement, en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.

3 des arbres présents sur la parcelle, bien que non protégés au titre du PLU, sont conservés par le porteur de projet.

La modification simplifiée du PLU n'augmente pas les possibilités de construire sur le terrain puisqu'aucune règle du PLU n'est modifiée pour permettre sa réalisation, en dehors de la levée de la servitude de projet ayant été mise en place, dans le cadre de la révision générale du PLU, afin de permettre la poursuite des échanges entre l'ancien porteur de projet et l'ABF.

Le terrain se situe près des berges de la rivière des Marsouins, dont il est séparé par un sentier piéton et vélos. Il n'est pas situé en zones d'aléas forts non constructibles au sein des PPR en vigueur (multirisques et littoral).

L'évaluation environnementale du PLU réalisée en 2019 ne relève par ailleurs, aucun enjeu environnemental sur cette parcelle urbaine du centre-ville.

Ainsi, il est démontré que la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Benoît n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux PPA

Fin décembre 2022

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique

Oui Non

- participation du public par voie électronique

Oui Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

Oui Non

Si oui, préciser lesquelles

- autre, préciser les modalités

Mise à disposition du dossier au public pendant 1 mois dans les locaux du service urbanisme, avec registre d'observations à leur disposition

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023 12
Date de réception préfecture : 17/07/2023 12



8. Annexes**8.1 Annexes obligatoires**

1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Le dossier de modification simplifiée du PLU comprend les éléments nécessaires correspondant aux annexes 1, 2 et 3.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

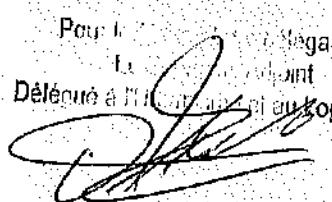
9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Saint-Benoît	le,	29 DEC. 2022
Nom	SELLY	Prénom	Patrice
Qualité	Maire de Saint-Benoît		

Signature

Pour la délibération
Le 29/12/2022
Délégué à l'élaboration du logement

Jean Louis VITAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023 13
Date de réception préfecture : 17/07/2023



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





DIRECTION DE L'AMENAGEMENT

Mission Aménagement et Equipment des
Territoires

N/Réf. :

Affaire suivie par : *Madeleine Kulagowski*
Tél : 0262 94 41 05

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION
ARRIVEE : 13.02.2023
N° de dossier : CA23002169

Saint-Denis, le 3 Février 2023



016953

Mairie Saint-Benoit 13.02.2023
Le 1. ~~conseil~~ au Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire de la Commune de
Saint-Benoit
Rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

Direction du cadre de Vie
Service Plan Local d'Urbanisme

V/Réf.: 1972/2022/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée N°2 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier en date du 29 décembre 2022, votre projet de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-40 du code de l'urbanisme pour avis.

Il s'agit de lever la servitude de projet inscrite dans le PLU sur la parcelle AK810 située au centre -ville de Saint-Benoit et de modifier les dispositions réglementaires afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement global de la parcelle.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P / Le Président du Conseil Départemental

Par délégation le Directeur
de l'Aménagement



David Bielacki

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
DIRECTION GENERALE ADJOINTE DEVELOPPEMENT - DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
2 rue de la Source 97400 Saint-Denis cedex - Tél. : 0262 94 41 05 - Fax : 0262 94 41 04



COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION

REGION REUNION

www.regionreunion.com

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNIONARRIVEE : 07.02.2023
NUMERO : 016806/17/17016806
Mairie Saint-Benoit 07.02.2023

Page 1/1

Le 02 Fév. 2023

Monsieur le Maire
de la Commune de Saint-Benoit21, RUE GEORGES POMPIDOU
97470 SAINT-BENOIT

D2023/357

Votre identifiant Région : 5051.3
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICHAULT
DGADDE / DADT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mél : sar@cr-reunion.fr

V/REF : A2023/8

N/REF : D2023/357

20136 477 6286 6
08.02.2023

OBJET : Analyse de la modification simplifiée n° 2 et de la mise en compatibilité du PLU au regard du SAR

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 janvier 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA), votre projet de modification n°2 afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de modification consiste à lever la servitude de projet de la parcelle AK810 et à approuver le projet d'aménagement de cette même parcelle. Le rapport de présentation, le règlement écrit, les documents graphiques, ainsi que le PADD de votre PLU sont modifiés en conséquence.

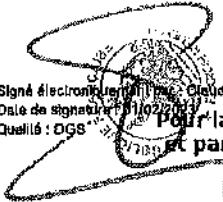
La parcelle concernée par la procédure est située en espace urbain à densifier au SAR, au sein de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du pôle principal de Saint-Benoit. Ainsi, l'opération projetée doit respecter les densités minimales du SAR, portées à 50 logements par hectare sur cette centralité.

En outre, au regard du SMVM, il est rappelé que le projet, situé sur les berges de la Rivière des Marsouins, ne devra pas entraîner de dégradation de la qualité des eaux et de la biodiversité de celle-ci et de son embouchure, puisque classées comme espace remarquable du littoral au SMVM.

Au regard des éléments présentés, la Région Réunion émet un avis favorable à la modification simplifiée n°2 de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,


 Signé électroniquement par : Claudine DUPUY
 Date de signature : 07/02/2023
 Qualité : DGS
 Pour la Présidente
 Et par délégation
 la DGS
 Claudine DUPUY

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Mouïta, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
 Tél : 0262 48 70 00 – Mél : region.reunion@cr-reunion.fr

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

Date de réception en préfecture : 17/07/2023





Saint-Denis, le 10 janvier 2023

V/Réf. : courrier reçu le 03 janvier 2023
1974/2022/PLU/VP/SB

N/Réf. : - SG/DPE-AA/PODEL-WV-dd- CDS 23000162

Contact : Willy VELETCHY
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 45
willy.veletchy@reunion.cci.fr



016686

1. Mairie Saint-Benoît 01.02.2023

Hôtel de ville de Saint-Benoît
2 Rue Georges Pompidou,
97470 Saint-Benoît

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU. ARRIVÉE : 01.02.2023
N°MÉTRO : CAZ300/1488

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2 du PLU portant sur l'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville et de la levée de la servitude présente sur cette parcelle, vous avez sollicité l'avis de la CCI Réunion en tant que Personne Publique Associée et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services.

Le projet exposé sur la parcelle consiste en la création d'un complexe de 165 logements.

En Rez-de-chaussée, il y aura une alternance de logements et de locaux commerciaux notamment au niveau des bâtiments B, C et D en partie « Nord ». Il est également précisé que des terrasses pour les commerces seront installées afin d'animer le parcours au niveau du quai.

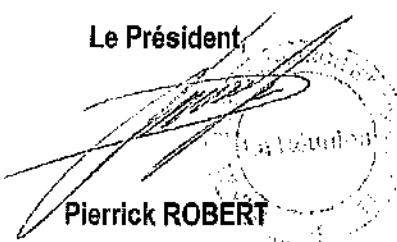
La modification du PLU n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

La CCI de la Réunion reste disponible afin de contribuer au développement économique de votre commune notamment par la mise en place d'un parcours d'accompagnement personnalisé des porteurs de projets, pouvant s'implanter dans ces nouveaux locaux.

Par conséquent, notre compagnie émet un avis favorable sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Benoît, tel qu'il nous a été soumis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président



Pierrick ROBERT





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RÉUNION

Siège Social
24 rue de la Source
CS 11048
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 25 94
Email : president@reunion.chambagri.fr

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION
ARRIVÉE : 23.02.2023
NUMÉRO : CA2302941

Saint-Denis, le 16 FEV 2023



017320

Mairie Saint-Benoit 23.02.2023
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Rue George Pompidou
97470 Saint-Benoit

Vos Réf : 1975/2022/PLU/VP/SB

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°07/2023_D3P

Objet : Avis modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoit

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLÉ
Email : kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr
Tél. : 0262 94 69 41

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 29 décembre 2022, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Benoit, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques.

Cette présente modification porte sur l'approbation du projet d'aménagement global de la parcelle AK 810 située au centre-ville de Saint-Benoit, et en conséquence, la levée de la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU en vigueur.

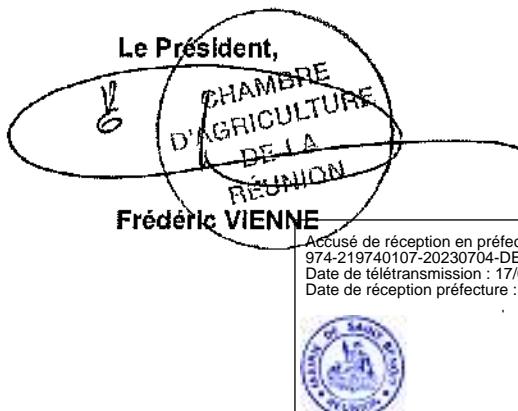
Ce projet n'a aucun impact sur les terres agricoles de la commune, ni sur l'agriculture bénédictine. Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11
APE 94.11Z
www.reunion.chambagri.fr



Uzba



017488

Mairie Saint-Benoit

28.02.2023



COMMUNE DE SAINT-BENOIT
REUNION

ARRIVEE : 28.02.2023

Mission régionale d'autorité environnementale MRAe
La Réunion

Saint-Denis, le 21 février 2023

Objet : Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier : Modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Benoit

Vos réf : Votre courriel en date du 04 janvier 2023

Nos réf : SCETE/Uee/FO/ appui MRAe /n° 2023ACREU1

Monsieur le maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion sur le dossier cité en objet, en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et est mis en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;
- et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Didier KRUGER

Monsieur le maire de la commune de Saint-Benoit
Service Plan Local d'Urbanisme
21 bis, rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

Copie : Préfecture de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques, pour information

Service régional chargé de l'environnement (appui à la MRAe)
DEAL / SCETE / unité évaluation environnementale
2, rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 SAINT-DENIS Cedex 9
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html>

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



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de La Réunion rendu en application du
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme
pour la modification n° 2 du PLU de Saint-Benoît**

n°MRAe 2023ACREU1

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégialement, le 21 février 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la Transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 04 janvier 2023 relative à la modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Benoît, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

Avis conforme N° 2023ACREU1
Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

1/3

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



■ Considérant que :

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît a été approuvé par délibération du conseil municipal du 06 février 2020 et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 octobre 2019 ;
- la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Benoît, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2022, a pour principaux objectifs :
 - d'approuver l'aménagement global d'un terrain stratégique du centre-ville pour l'accueil d'habitat et de commerces (parcelle cadastrée AK 810 d'une superficie de 5 742 m²) ;
 - de lever en conséquence la servitude de projet existante sur les documents graphiques du PLU (planche 1).

■ Considérant que :

- la procédure de modification simplifiée du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones du territoire communal (pas de changement du bilan des surfaces consommées) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- celle-ci se limite à lever une servitude de projet instituée dans une zone urbaine (de type Ua) en application de l'article L.151-41 5^e du Code de l'urbanisme, sans augmenter les possibilités de construire sur la parcelle concernée ;
- ladite servitude de projet avait été mise en place lors de la révision générale du PLU de Saint-Benoît afin de permettre la poursuite des échanges nécessaires du promoteur avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) de par la situation du terrain d'assiette dans les périmètres de protection de 500 mètres de monuments historiques inscrits (église paroissiale de Saint-Benoît et sa fontaine) ;
- l'avis conforme de l'ABF sur le projet global d'aménagement et de construction sera requis au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme, dont l'instruction relève de la compétence de la commune de Saint-Benoît ;
- le terrain d'assiette du projet était occupé par l'ancien centre hospitalier de Saint-Benoît (maternité) dont les bâtiments en ruines sont en cours de démolition ;
- les trois arbres fruitiers présents sur la parcelle (manguiers et letchis non protégés au titre du PLU) sont conservés et intégrés au projet porté par la société « SCCV LA RIVIÈRE » ;
- le terrain se situe près des berges de la rivière des Marsouins (séparé par un sentier pour les piétons et les vélos), mais il n'est pas concerné par des zones d'aléas forts inconstructibles au regard des plans de prévention des risques naturels en vigueur sur le territoire communal (PPRN « inondations et mouvements » et PPRL « littoral » de Saint-Benoît approuvés le 02 octobre 2017) ;
- l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Benoît réalisée en 2019 ne relève aucun enjeu environnemental sur cette parcelle urbaine du centre-ville ;



Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Benoît n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Benoît rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 21 février 2023

Le président de la MRAe,

Didier Kruger

Avis conforme N° 2023ACREU1
Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion
3/3

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





018939

Mairie Saint-Benoit

02.05.2023

**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Service SACoD
Unité Aménagement Planification
Réf : N° 2023 - 0239

COMMUNE DE SAINT BENOIT

RÉUNION

ARRIVÉE : 02 MAI 2023

PARIS 1075006746

Saint-Denis, le 24 avril 2023

Le préfet de la région Réunion

à

Monsieur le maire de Saint-Benoit

Objet : Avis de l'État sur la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoit

Vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, réceptionné par mes services le 02 janvier 2023. La procédure engagée consiste en la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) pour permettre le projet d'aménagement global porté par la SCCV La Rivière. Ce projet consiste en la démolition des ruines de l'ancienne maternité (en cours) et en la création d'un programme de logements intermédiaires et commerces. Il respecte les règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas d'autres évolutions pour garantir sa faisabilité, hormis celle de la levée de la servitude de projet.

1. Procédure de modification simplifiée

La levée de la servitude de projet implique les évolutions suivantes du PLU pour sa mise en cohérence :

- modification du règlement écrit concernant la zone Ua par la suppression de la partie concernant la servitude de projet ;
- retrait sur les planches du règlement graphique de la délimitation (trait bleu) représentant la servitude de projet (planches 1 et 7) ;
- modification de la partie du rapport de présentation abordant « Le périmètre de projet de la parcelle AK 810 » au sein de la pièce 1.3 « Justification des choix » aux pages 259 et 260 ;
- modification de l'orientation n°1 du PADD en page 6 pour faire référence au projet actuel.

Ces évolutions n'impactent pas l'économie générale du PLU. Elles n'auront pas pour effet de réduire des zones naturelles ou agricoles, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisance. La description succincte des évolutions envisagées indique qu'elles n'ont pas pour effet soit de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU) ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU créée depuis moins de 6 ans.

Ainsi, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et suivant, la procédure de modification simplifiée est adaptée.



2. Observations sur les évolutions portées par la modification n°2 du PLU

L'analyse du dossier par mes services n'appelle pas de réserves.

Comme indiqué au dossier, une attention particulière devra être portée aux éléments suivants :

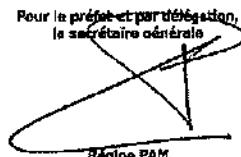
- La frange Est de la parcelle est en B2U au Plan de Prévention des Risques (PPR) en vigueur approuvé en 2017. Il conviendra de se reporter au règlement du PPR pour les conditions d'aménagement de cette partie de la parcelle. De plus, la parcelle est concernée dans sa partie Nord-Est par le zonage bleu du Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRI). Il conviendra de se reporter au règlement du PPRI pour les conditions d'aménagement.
- La parcelle est concernée par le périmètre de protection de monument historique de l'église paroissiale de Saint-Benoît (monument inscrit). L'avis de l'architecte des bâtiments de France sera à recueillir sur le projet.

3. Téléversement au géoportail de l'urbanisme

J'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au géoportail de l'urbanisme le PLU modifié en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public.

Au regard des éléments précités, j'émetts un avis **favorable** à la poursuite de cette procédure. Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner.

Le préfet



Copie à : DEAL/Antenne Est
Sous-Préfecture de Saint-Benoît





REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-BENOÎT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 8 AVRIL 2023

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Samedi 8 Avril à 9 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la deuxième séance annuelle à la Salle de l'Echange de la Médiathèque de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	29 Mars 2023
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	30
<i>Nombre de pouvoir</i>	7
<i>Nombre de votants</i>	37
<i>Suffrage exprimé</i>	37

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA -- Valentine SERRANO - Bruno ROBERT - Anne CHANE KAYE BONE - TAVEL - Jean Louis VITAL - Odile DAMOUR - Jean François CATAN - Sylvie PAYET - Eric NIOBE - Monique MARIMOUTOU TACOUN - Patrice BOULEVART - Sarah SALAH - ALY - Fara ARMOUGOM - Patrice ELLAMA - *Anrifadjati TOILIBOU* - Vincent TERGEMINA - Christelle HOAREAU - *Ruddy VOULAMA* - Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON - Angélique PEDRE - Sophie Marie AUDIFAX LEBON - Jack TAVEL - Axel BOUCHER - Sabrina RAMIN - Fabienne BORNEO - Philippe LE CONSTANT - Jean Luc JULIE - Valérie DIJOUX

ETAIENT REPRÉSENTS :

Marie Michèle MARLAYER représentée par Jean Louis VITAL
Augustin CAZAL représenté par Anne CHANE KAYE BONE - TAVEL
Eric CARITCHY représenté par Valentine SERRANO
Marie Sabine SAUTRON représentée par Sarah SALAH - ALY
Charles André SAINT PIERRE représenté par Monique MARIMOUTOU TACOUN
Noëlle CHANE FAN représentée par Sabrina RAMIN
Patrick DALLEAU représenté par Valérie DIJOUX



ETAIENT ABSENTS :

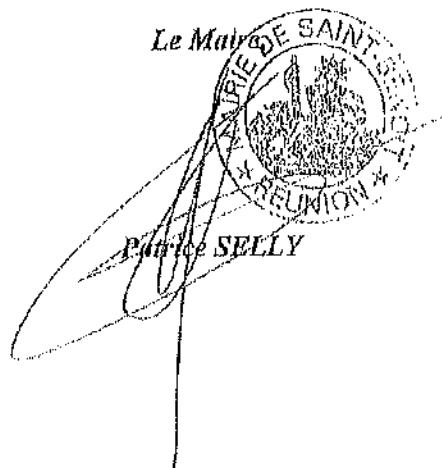
Alicia HAYANO - Hans DIJOUX -

SECRETAIRE DE SEANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : Mme Angélique PEDRE a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (30 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 23121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : 21 AVR. 2023
- Et publication ou notification le : 24 AVR. 2023
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 24 AVR. 2023

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



Objet PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Le Président rappelle à l'Assemblée que par délibération N°005-02-2020 en date du 06 février 2020, le conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Benoit.

Ce dernier fait l'objet d'une procédure d'évolution (modification simplifiée n°1) prescrite par la délibération n°016-07-2020 du 13 juillet 2020, non encore approuvée.

Il informe que par arrêté n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022, il a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Benoit.

Comme exposé dans le dossier annexé à la présente, cette procédure vise à :

- approuver le projet d'aménagement global de la parcelle cadastrée AK 810 (terrain d'assiette de l'ancienne maternité de Saint-Benoit), qui respecte le PLU en vigueur,

- lever en conséquence, la servitude de projet frappant ce terrain au sein du PLU, afin de permettre la délivrance du permis de construire.

Au regard des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, ces modifications ne relèvent ni de la procédure de révision du PLU, ni de la procédure de modification de droit commun. La procédure applicable est donc la modification simplifiée du PLU.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU a été notifié le 30 décembre 2022 aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, qui pour certaines ont formulé un avis –favorable-, joint au dossier annexe.

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), saisie en date du 04 janvier 2023, a également rendu son avis conforme le 21 février 2023, confirmant que la modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas à être soumise à évaluation environnementale.

Ainsi, l'ensemble de ces consultations ayant été effectuées, le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Benoit doit à présent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois dans les conditions fixées par l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme.

Le bilan de cette mise à disposition sera par la suite présenté en conseil municipal, lequel approuvera le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Au vu de ces informations et des documents ci- annexés, le Président propose à l'Assemblée :

- De décider de mettre à disposition du public pendant une durée d'un mois, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU. Pendant ce délai, le dossier sera consultable au Service Urbanisme aux jours et horaires habituels d'ouverture au public (lundi au jeudi de 08H00 à 16H00 et vendredi de 08H00 à 12H00). Le public pourra faire ses observations sur un registre dédié, joint au dossier ;



- De préciser que le dossier mis à disposition du public comprend :
 - o le dossier de modification simplifiée ;
 - o les avis rendus par les personnes publiques associées, ainsi que la MRAE ;
- D' informer qu'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. Cette publication interviendra 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. L'affichage dudit avis en Mairie sera effectué dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- De relayer ces informations sur le site Internet de la Ville,
- D'énoncer qu'à l'issue de ladite procédure, le registre sera clos et signé par le Maire, qui présentera à l'assemblée le bilan de cette mise à disposition au public, pour que le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public, puisse être approuvé par délibération du Conseil Municipal,
- De stipuler que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, ainsi que d'une publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; qu'une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de La Réunion, à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoît et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du Président,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 février 2020,

VU l'arrêté du Maire n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU,

VU l'avis n°MRAe 2023ACREU1 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 21 février 2023 ne soumettant pas la modification simplifiée n°2 du PLU à évaluation environnementale,

VU le dossier qui sera mis à disposition du public,

VU le rapport N°024 – 04 – 2023 du Maire,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Cadre de Vie,



APRES AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DECIDE A LA MAJORITE
(- 2 abstentions : Mme DIJOUX Valérie (+ 1 procuration),

ARTICLE 1

De mettre à disposition du public pendant une durée d'un mois, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU. Pendant ce délai, le dossier sera consultable au Service Urbanisme aux jours et horaires habituels d'ouverture au public (lundi au jeudi de 08H00 à 16H00 et vendredi de 08H00 à 12H00). Le public pourra faire ses observations sur un registre dédié, qui sera joint au dossier.

ARTICLE 2

De préciser que le dossier mis à disposition du public comprend :

- le dossier de modification simplifiée ;
- les avis rendus par les personnes publiques associées, ainsi que la MRAE.

ARTICLE 3

D'informer qu'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. Cette publication interviendra 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. L'affichage dudit avis en Mairie sera effectué dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 4

De relayer ces informations sur le site Internet de la Ville (www.saintbenoit.re)

ARTICLE 5

D'énoncer qu'à l'issue de cette procédure, le registre sera clos et signé par le Maire, qui présentera à l'assemblée le bilan de cette mise à disposition au public, pour que le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public, puisse être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

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



ARTICLE 6

De stipuler que la présente délibération sera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, ainsi que d'une publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; qu'une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de La Réunion, à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoît et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Nombre de votant :	37
Pour :	35
Contre :	0
Abstentions :	2

Le Maire,



Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : 21 AVR 2023
- Et publication ou notification le : 24 AVR 2023
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 24 AVR 2023

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





ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE

17/07/2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoit
 7 Avenue François Mitterrand
 97470 SAINT-BENOIT

Direction du Cadre de vieService FoncierN/Rdf: N° 2463/2023/VP/BS/AMGObjet : PLU – Modification simplifiée N°2LRAR : 2C 151 880 4236 0

BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Nb	Observations
<u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u> <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>



DÉPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-BENOIT



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE

17 MAI 2023

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>
<u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u>		
- 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 SEBONNIER
Maire de Saint-Benoit
Île de la Réunion

maire
tue Georges Pompidou • 97470 Saint-Benoit • Ile de la Réunion
téléphone 0262 50 88 00 • Télécopie 0262 50 88 01

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





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, *[Signature]*
Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire
Jean-Louis VILLE

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



Révisions et modifications du PLU

Menu

Cadre de vie

MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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 ▶

ARRÈTÉS 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



← → C saint-benoit.re/actualites/articles/6572-avis-au-public-modification-simplifiee-n°2-du-plan-local-durbanisme

ÉVÉNEMENT

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

Publié le 4 mai 2023



Agenda

Saint-Benoit

GÉNÉRAL

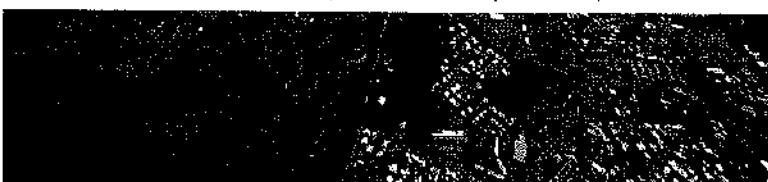


Éric Triton, Ribongia, Aurus, Emlyn Manu Desroches...



Samedi 13 mai à la salle Gramont. Léte 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>

← → C saint-benoit.re/actualites/articles/6572-avis-au-public-modification-simplifiee-n°2-du-plan-local-durbanisme



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 :

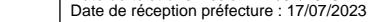
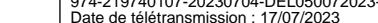
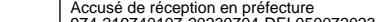
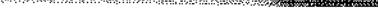
- la mise à disposition du dossier complet (constitué du projet de modification simplifiée n°2 du PLU, note de présentation ainsi que ses annexes, accompagnée des avis des personnes publiques associées et de la MRAE) au Service Urbanisme de la Mairie, du vendredi 12 mai 2023 au lundi 12 juin 2023 inclus, 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 SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 17/11/2022

AVIS AU PUBLIC

Téléchargez le programme.

→ En savoir +





Notaires
de France
—
SGP Bertrand PONS
Chambre des NOTAIRES
et DES EXPERTS COMPTABLES
SOCIÉTÉS CIVILES PROFESSIONNELLES
SAINT-BENOIT (Réunion)
3, rue Montbary



AVIS DE MORT

MODIFICATION STATUTAIRE N° 2
DU PLAN LOCAL D'AMÉNAGEMENT DE LA
COMMUNE DE SAINT-BENOIT

AVIS SUR LES MODALITÉS DE MISE
À DISPOSITION AU PUBLIC

DU 12 MAI 2023 AU 12 JUIN 2023 INCLUS

Par arrêté n° 134/2023 en date du 12 novembre 2022, le Maire de la commune de Saint-Benoit a procédé à la procédure de modification simple N° 2 du Plan Local d'Aménagement. Par décreté n° 2021-02-2023 en date du 20 février 2023, le Maire de la commune de Saint-Benoit a procédé à la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de l'arrêté d'application de la modification simple N° 2 du Plan Local d'Aménagement de la commune de Saint-Benoit.

Ces modalités sont :

— à la disposition du dossier complet, constitué du plan, du règlement d'aménagement et de 200 flans de modélisation, ainsi que des annexes, accompagné des deux délibérations publiques associées et de la M.R.A.P. Service Urbanisme de la commune de Saint-Benoit (Réunion), feut 22, Avenue Gérald Cailliet, secteur A, au numéro 422, pour toute expertise et consultation préalable à l'application de la modification simple N° 2 du Plan Local d'Aménagement de la commune de Saint-Benoit.

— à la disposition d'un registre d'observations dédié au Service Urbanisme de la commune de Saint-Benoit, par lequel toute la durée de la mise à disposition du dossier au public.

— à la disposition d'informations sur le site Internet de la Ville.

POUR LA MISE À DISPOSITION
LE SEPTEME 2023
DÉLÉGUÉ À L'URBANISME
Jean-Louis VITTE
70114

Adudit avis passe par la

Mairie : 70114

Délibération :

RENIERE DE PERTUIN 01

Sigle : ISMPL

Département : SAINT-BENOIT

Code postal : 97410

Code INSEE : 97410

Code postal : 97410</



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

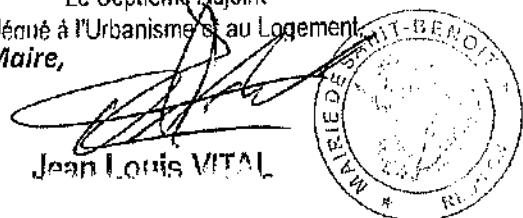
Je soussigné, Patrice SELLY, agissant en qualité de Maire de la commune de Saint-Benoît, certifie que l'avis au public en date du 04 mai 2023, relatif aux modalités de mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, a été affiché à l'Hôtel de Ville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

Fait pour servir et valoir ce que de droit

15 MAI 2023
Saint Benoît, le.....

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

Jean-Louis VITAL



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





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 SIMPLIFIÉE 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 :

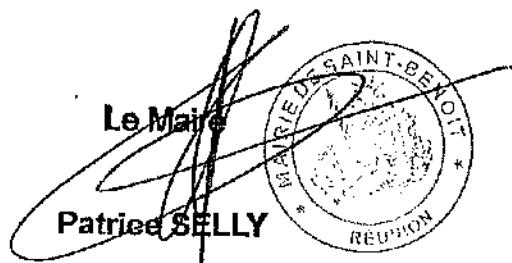
Modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoit ayant pour objet la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) et validation du projet d'aménagement global du terrain

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



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



200

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 :

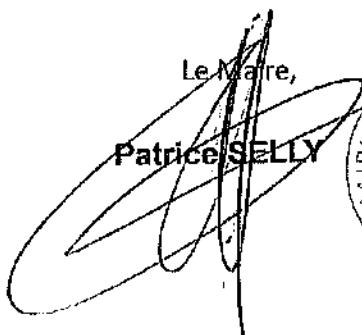
Modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet la levée de la servitude de projet affectant la parcelle AK 810 (terrain de l'ancienne maternité) et validation du projet d'aménagement global du terrain

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 réception préfecture : 17/07/2023

Date de réception préfecture : 17/07/2023



21

3

AS

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

Journée 5 : 19/05/2023

Néant

Journée 6 : 22/05/2023

Néant

Journée 7 : 23/05/2023

Néant

Le Maire

Patrice SEVLY

Accusé de réception en préfecture 3
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

Tournée 8 : 24/05/23

Néant

Tournée 9 : 25/05/23

Néant

Tournée 10 : 26/05/23

Néant

Tournée 11 : 28/05/23

Néant

Tournée 12 : 30/05/23

Néant

Tournée 13 : 31/05/23

Néant

AM



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

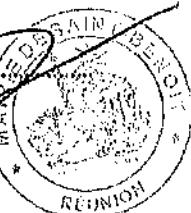
Néant

Tournée 19 :

8/06/23

Néant

Le Maire
Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture 5
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de réception préfecture : 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

Tournée 2.0

9/06/23

Tournée 2.1

12/06/23

Neant

AB

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 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
974-2197-10107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

7
9

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

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

8010

8011

8012

8013

8014

8015

8016

8017

8018

8019

8020

8021

8022

8023

8024

8025

8026

8027

8028

8029

8030

8031

8032

8033

8034

8035

8036

8037

8038

8039

8040

8041

8042

8043

8044

8045

8046

8047

8048

8049

8050

8051

8052

8053

8054

8055

8056

8057

8058

8059

8060

8061

8062

8063

8064

8065

8066

8067

8068

8069

8070

8071

8072

8073

8074

8075

8076

8077

8078

8079

8080

8081

8082

8083

8084

8085

8086

8087

8088

8089

8090

8091

8092

8093

8094

8095

8096

8097

8098

8099

80100

80101

80102

80103

80104

80105

80106

80107

80108

80109

80110

80111

80112

80113

80114

80115

80116

80117

80118

80119

80120

80121

80122

80123

80124

80125

80126

80127

80128

80129

80130

80131

80132

80133

80134

80135

80136

80137

80138

80139

80140

80141

80142

80143

80144

80145

80146

80147

80148

80149

80150

80151

80152

80153

80154

80155

80156

80157

80158

80159

80160

80161

80162

80163

80164

80165

80166

80167

80168

80169

80170

80171

80172

80173

80174

80175

80176

80177

80178

80179

80180

80181

80182

80183

80184

80185

80186

80187

80188

80189

80190

80191

80192

80193

80194

80195

80196

80197

80198

80199

80200

80201

80202

80203

80204

80205

80206

80207

80208

80209

80210

80211

80212

80213

80214

80215

80216

80217

80218

80219

80220

80221

80222

80223

80224

80225

80226

80227

80228

80229

80230

80231

80232

80233

80234

80235

80236

80237

80238

80239

80240

80241

80242

80243

80244

80245

80246

80247

80248

80249

80250

80251

80252

80253

80254

80255

80256

80257

80258

80259

80260

80261

80262

80263

80264

80265

80266

80267

80268

80269

80270

80271

80272

80273

80274

80275

80276

80277

80278

80279

80280

80281

80282

80283

80284

80285

80286

80287

80288

80289

80290

80291

80292

80293

80294

80295

80296

80297

80298

80299

80300

80301

80302

80303

80304

80305

80306

80307

80308

80309

80310

80311

80312

80313

80314

80315

80316

80317

80318

80319

80320

80321

80322

80323

80324

80325

80326

80327

80328

80329

80330

80331

80332

80333

80334

80335

80336

80337

80338

80339

80340

80341

80342

80343

80344

80345

80346

80347

80348

80349

80350

80351

80352

80353

80354

80355

80356

80357

80358

80359

80360

80361

80362

80363

80364

80365

80366

80367

80368

80369

80370

80371

80372

80373

80374

80375

80376

80377

80378

80379

80380

80381

80382

80383

80384

80385

80386

80387

80388

80389

80390

80391

80392

80393

80394

80395

80396

80397

80398

80399

80400

80401

80402

80403

80404

80405

80406

80407

80408

80409

80410

80411

80412

80413

80414

80415

80416

80417

80418

80419

80420

80421

80422

80423

80424

80425

80426

80427

80428

80429

80430

80431

80432

80433

80434

80435

80436

80437

80438

80439

80440

80441

80442

80443

80444

80445

80446

80447

80448

80449

80450

80451

80452

80453

80454

8

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-Bonnet
Du 12 mai au 12 juin 2023 – Accueil du service Urbanisme



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

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

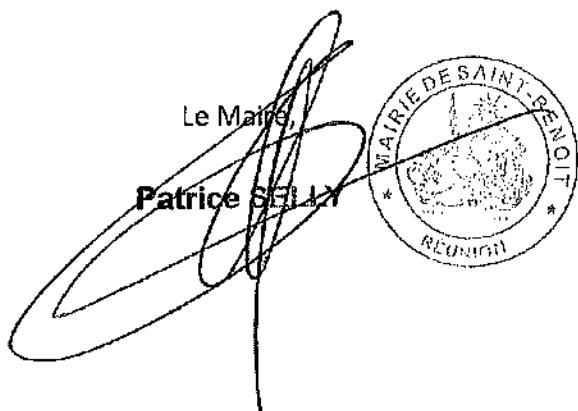
Je, soussigné, Monsieur Patrice SELLY, Maire de la commune de Saint-Benoît,

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

Nombre d'observations relevées dans le présent registre : 26 (26).....

A Saint-Benoît, le 13 JUIN 2023

Le Maire
Patrice SELLY



Mairie de Saint-Benoît
REUNION

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



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

Introduction	p.03
Exposé des motifs	p.04
Présentation du projet « SCCV La Rivière »	p.09
Modification des pièces du PLU	p.11
Impact de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement	p.18
Annexes	p.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



- décembre 2022

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.

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

3



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^e 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 en 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^e 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.

074-219740707-20230704-DEL050022023-DE

Date de télétransmission : 17/07/2023
 Date de réception préfecture : 17/07/2023

4

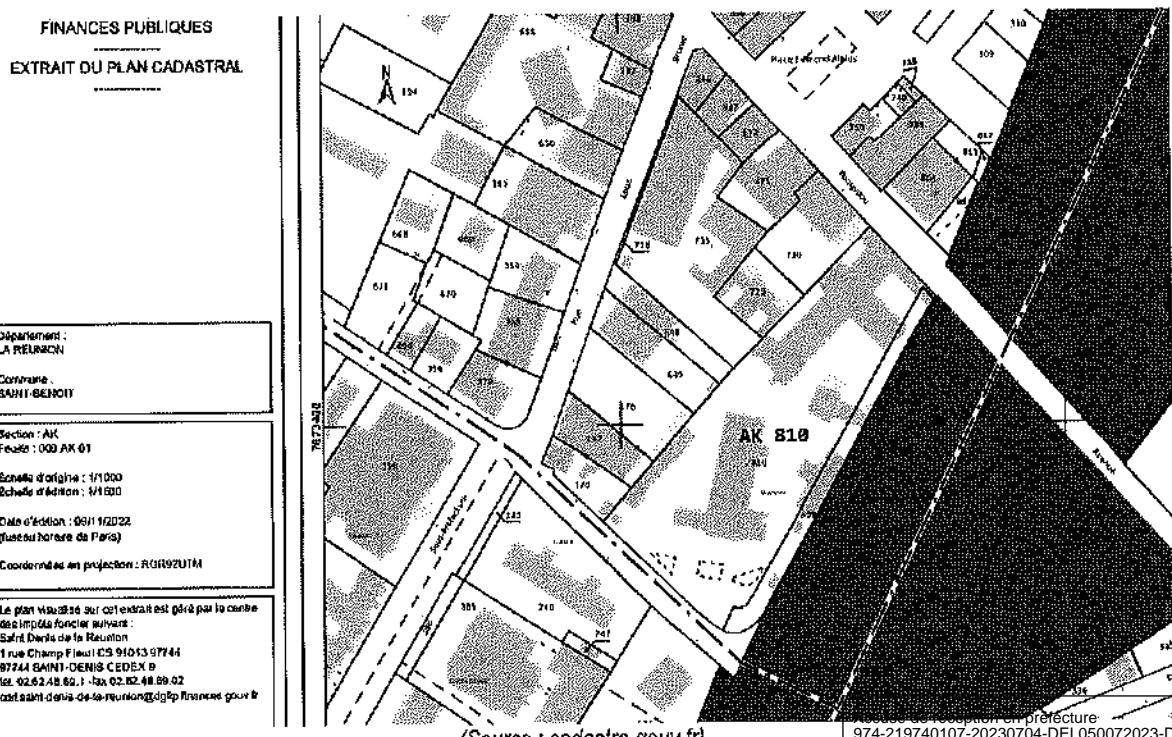


1. Localisation du terrain

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

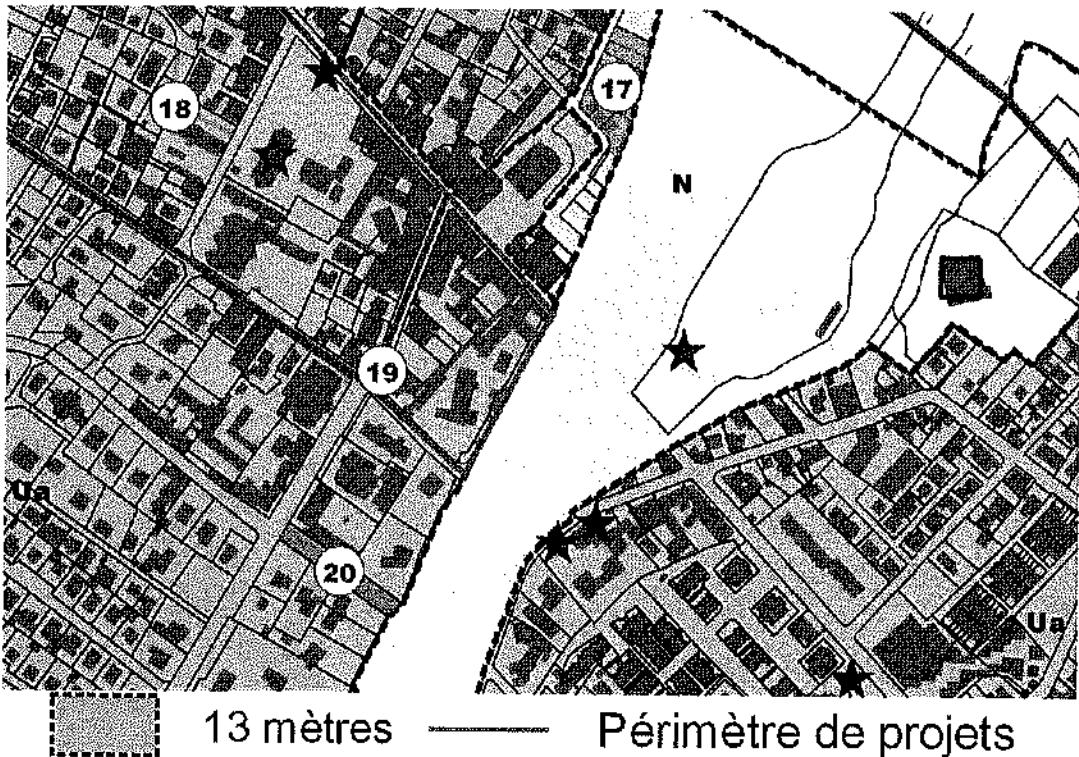


3. Photographie aérienne (BD ORTHO IGN 2017)



(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 faîte. 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



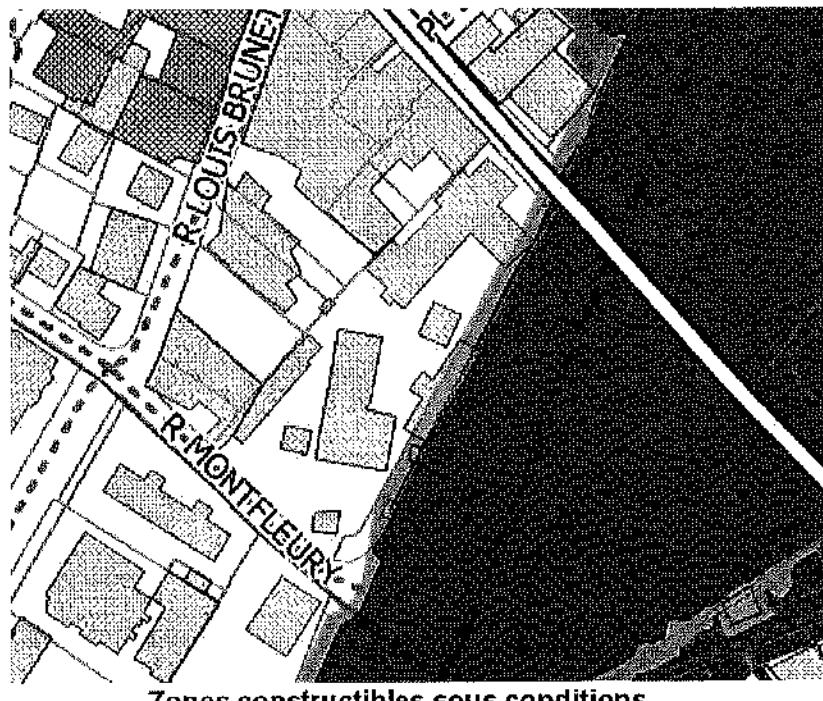
5. Périmètre de protection des Monuments Historiques



(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

7



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.

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



– décembre 2022

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



– décembre 2022

MODIFICATION DES PIECES 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	Explication des règles
<p>Règles Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables à tous les usages, constructions, aménagements, plantations, aménagements ou exhaussements des sols et aux couvertures à leur égard, dans la mesure où elles sont compatibles avec les règles de la zone.</p> <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> <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. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3. 	<p>Explication des règles Les dispositions figurant dans cette colonne sont valables de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas applicables.</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 coeurs 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 coeurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (Ub) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Ua).</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 en 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>Numéro de réception en préfecture : 974-219740T07-20230704-DEL05007/2023-DE Date de télétransmission : 17/07/2023 Date de réception préfecture : 17/07/2023</p>



Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, oufouillages ou enfoncements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles équivalent aux critères utiles pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
	<p>C'est pourquoi le PLU applique le 5^e de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « <i>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</i> ». 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>5^e 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>L'espace non aedificandi situé sur cette zone Ue constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sera 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 lacetement SEMAC.</p>
<p>4^e 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>La zone Ue de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de coupe 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^e En zones Ua et Ub :</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>- 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 Ue sur le secteur de la zone d'activités de Beaufieu. 	<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 Beaufieu.</p>

Rédaction modifiée :

Section 1. - Usages des sols et destination des constructions	
Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites	
<p>Sont interdites :</p>	
<p>1^e En zones Ua et Ub :</p>	
<p>- Les occupations et utilisations du sol présentent des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.</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>- 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 centres urbains de Saint-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de coeurs 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 Ua.</p>



3^e Dans la zone U_g située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mat à Beaufonds, et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aéficidé 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).

4^e 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).

5^e En zone U_g et U_p:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception :
- 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité,
- 2) des logements étudiants de l'internat du CFPFA située en zone U_g sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu.

L'espace non aéficidé 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.

La zone U_g de Petit Saint-Pierre étant située en bordure de couverte 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.

6^e En zone U_t:

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

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.

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.

7^e 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 rivière la Sourdine), toute construction est interdite.

Afin de garantir la vocation touristique de la zone.

Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.

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

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

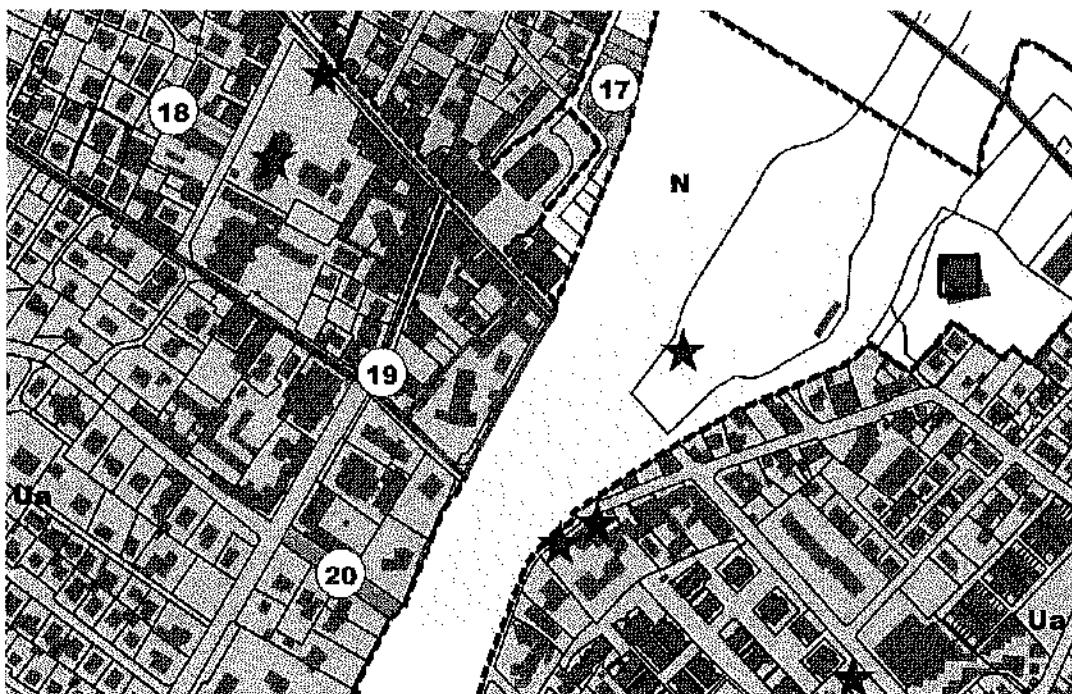
Justification des choix :

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^e de l'article U-2 du règlement écrit est supprimée.



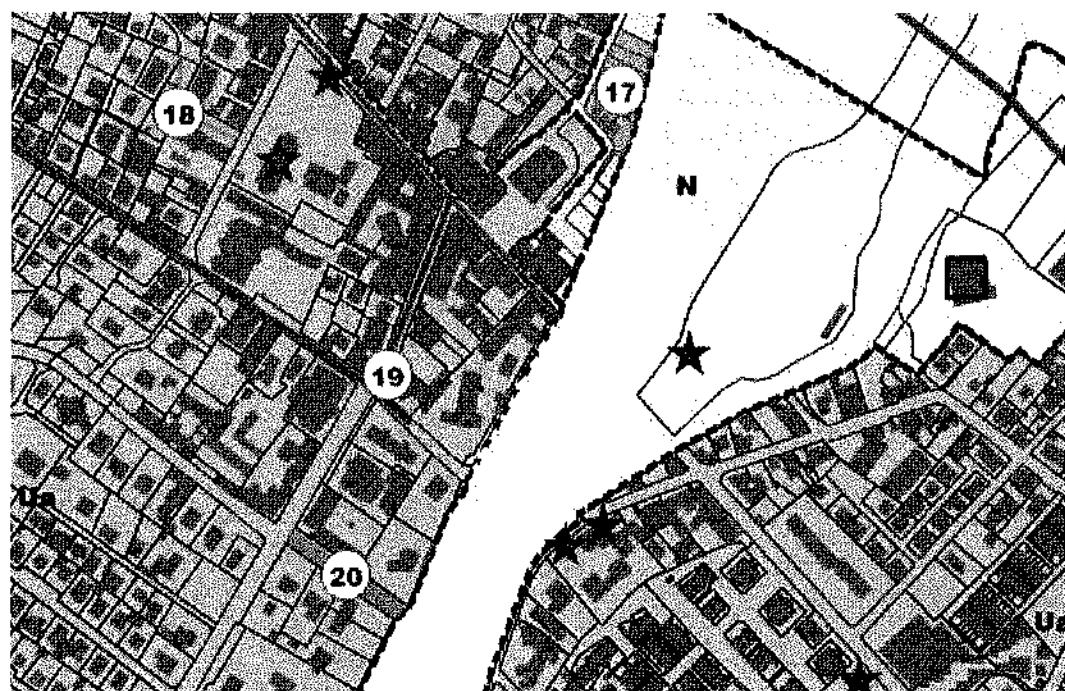
2. Modification des documents graphiques

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



Périmètre de projets

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



Justification des choix :

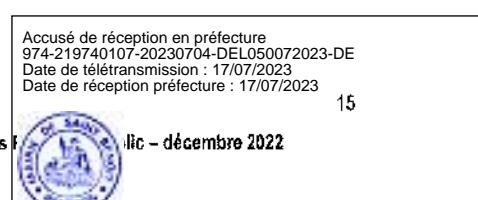
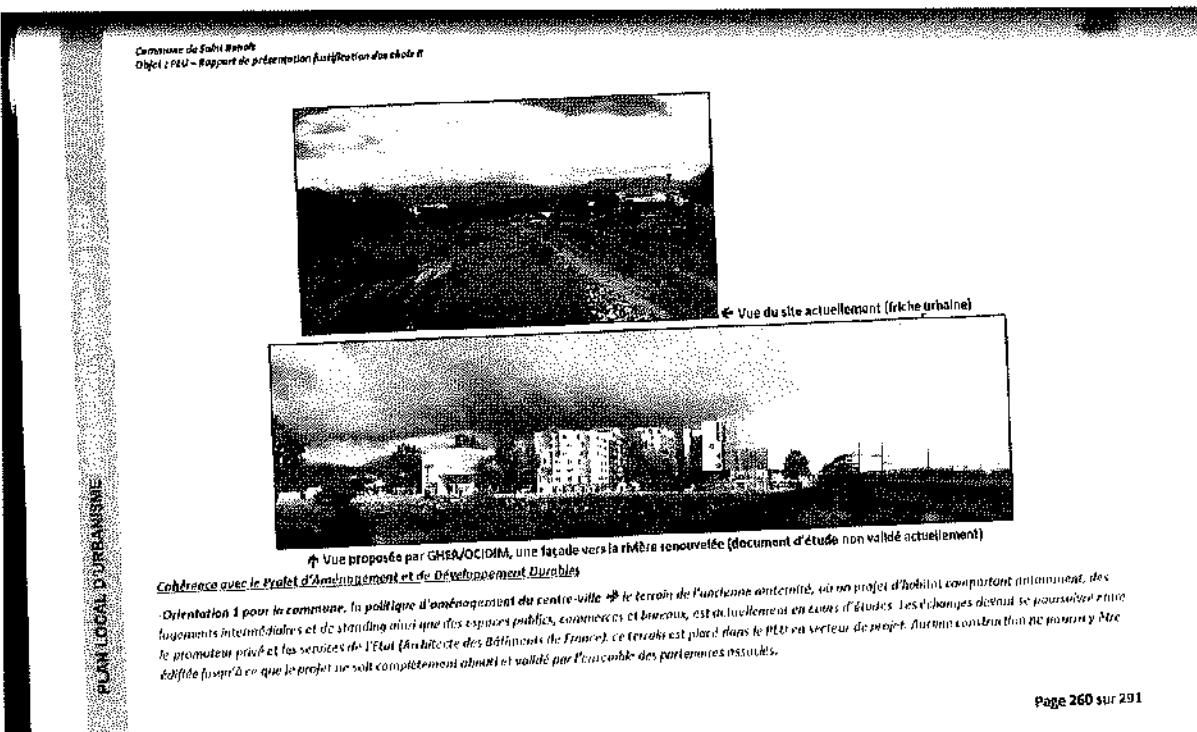
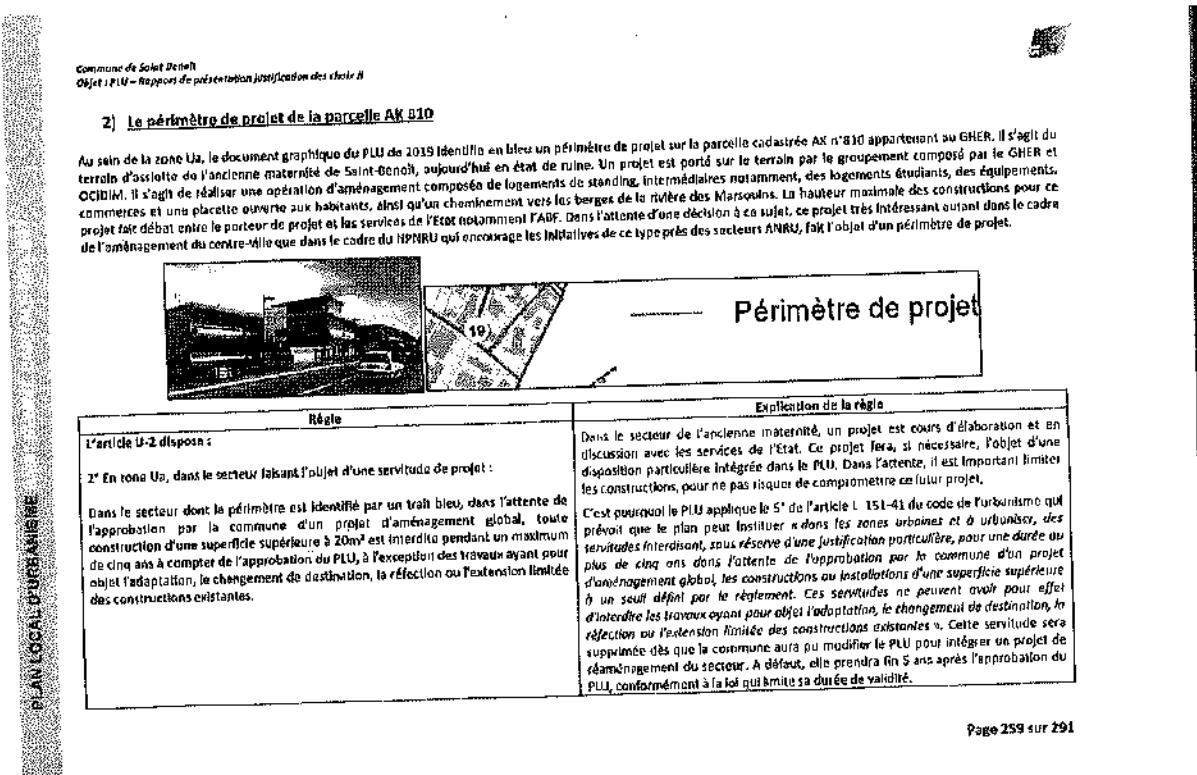
La servitude de projet étant levée, le trait bleu qui la matérialise disparaît en conséquence des documents graphiques du PLU. Il en va de même pour la légende qui y fait référence.

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)



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.

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

16



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-Benoit 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 embankement, 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 balnéade...), l'aménagement d'une voie douce reliant le sentier littoral, le front de mer de l'ancienne gare CFR et le site de Bethléem...

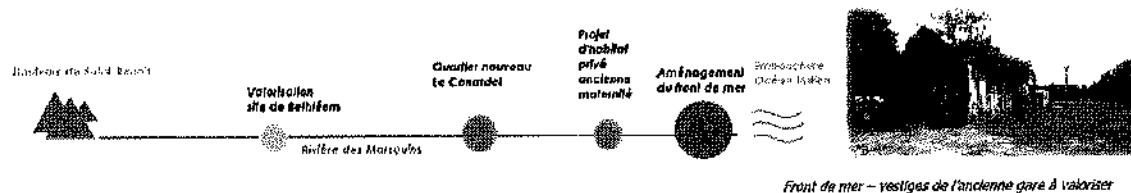
Mais aussi, en mettant l'accent sur l'aménagement de 3 sites spécifiques :

• **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 continuité du centre-ville, où sera créé un quartier nouveau à proximité de la gare routière, de la voie expresse 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.



Front de mer – vestiges de l'ancienne gare à valoriser

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 »

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

17



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

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 PRESENTANTATION 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 les 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



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 Générale 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.

Le 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 Benoît 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 Générale, 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
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRÉSENTATION 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 Générésie, 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

Accusé de réception en préfecture
97429740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 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 conservons.

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 duquel 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 Benoît. 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 Générale, l'Éperon, 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 10 000 000 €

Accusé de réception en préfecture
0374-219740107-20230704-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 traitée 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 privatifs, et les jardins communs de chaque bâtiment.

3.4. 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).

L'ensemble des bâtiments sont distingués par un enduit gris foncé (RAL 7001). Les attiques des bâtiments B et C sont traité 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.



CS 41003

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

Accusé de réception en préfecture
974-210740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date d'accusation 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 esthétisme. 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'un 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'Epérone
52 rue Fond Générès
97435 SAINT-GILLES LES HAUTS
Siren : 501 493 035
N° inscription Ordre National : S12229

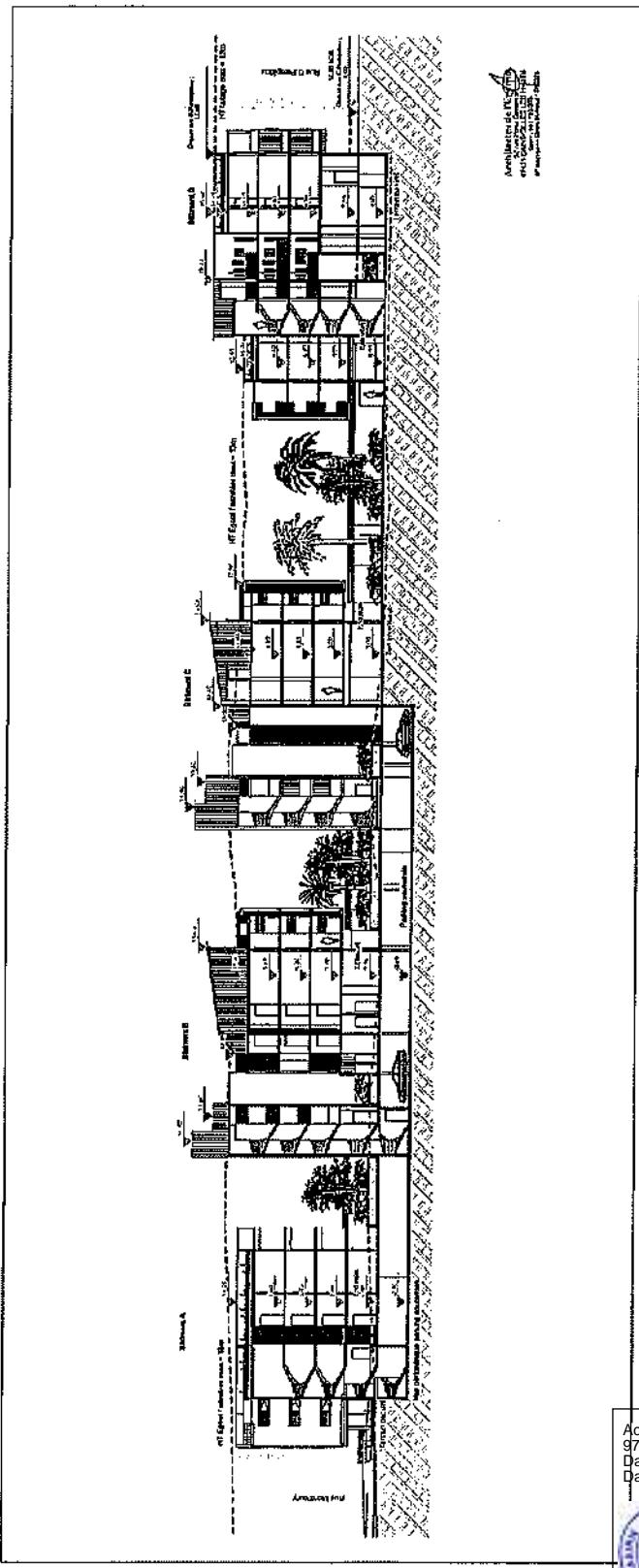
ARCHITECTES DE L'EPERON

CS 41002

52 rue Fond Générès, l'Epérone, 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

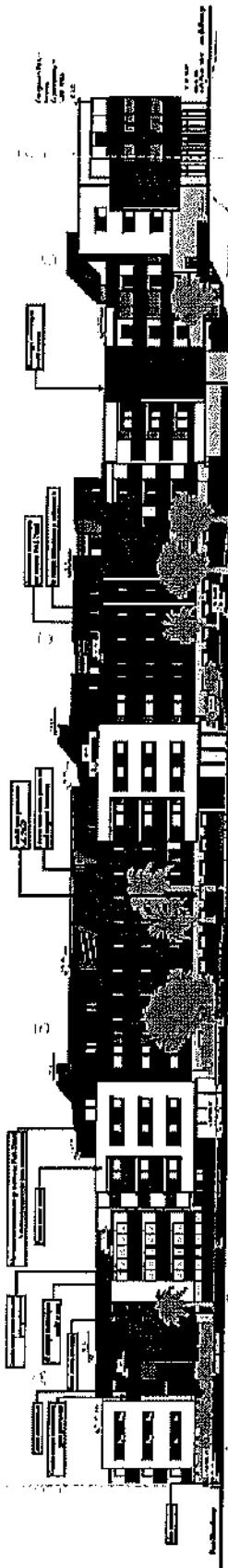
Accusé de réception en préfecture
0374219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



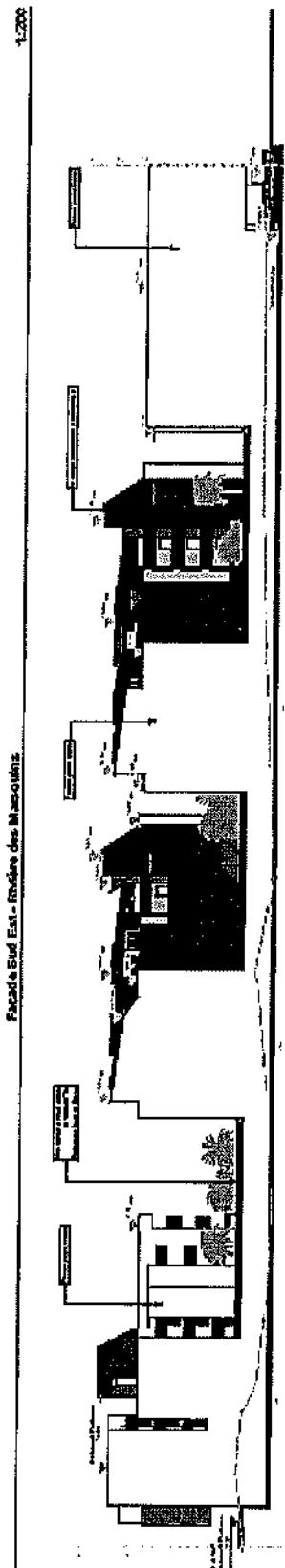


Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





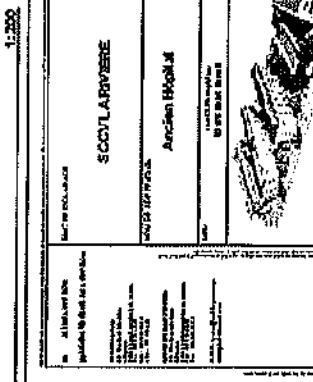
Ensemble B



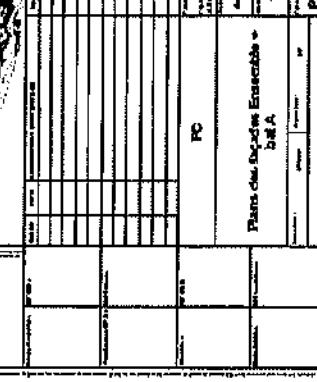
Ensemble B

1:200

Ensemble B

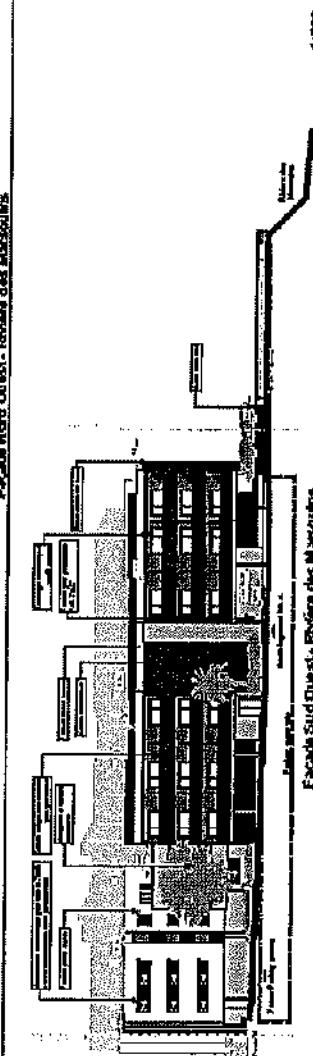


Ensemble A

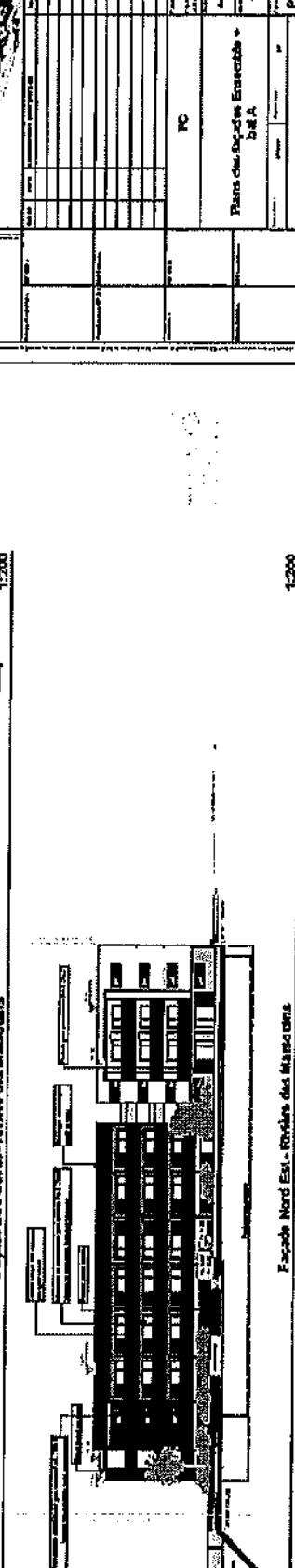


Ensemble A

1:200



Ensemble A

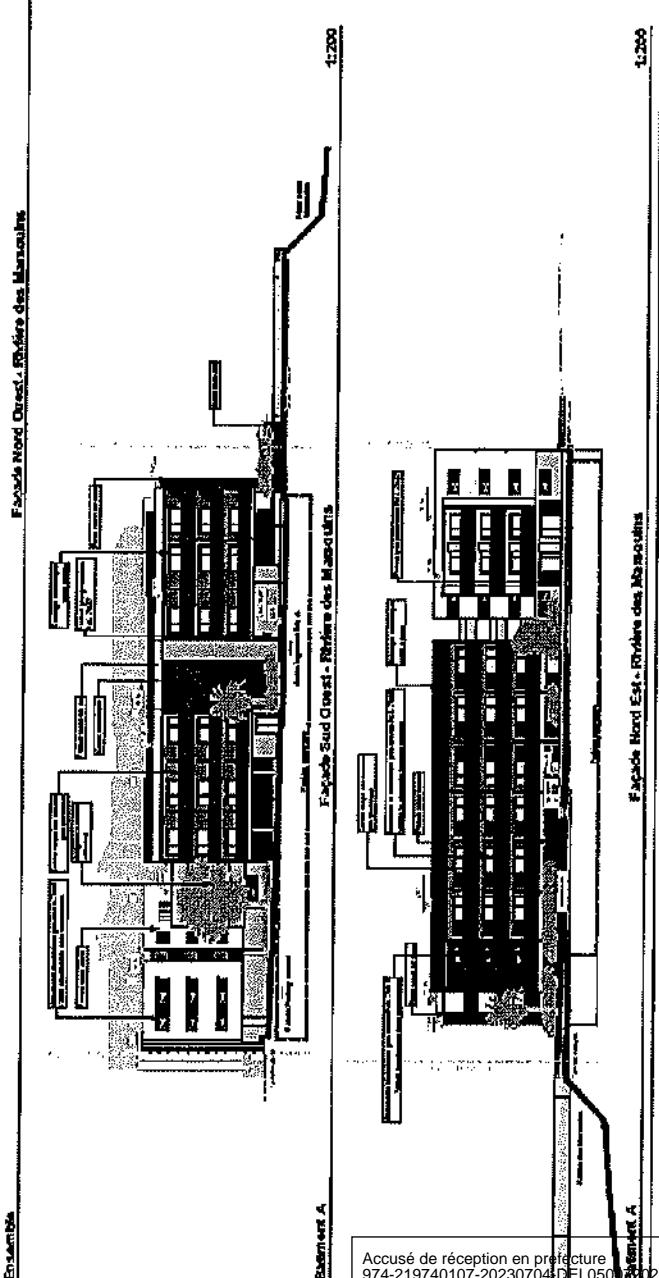
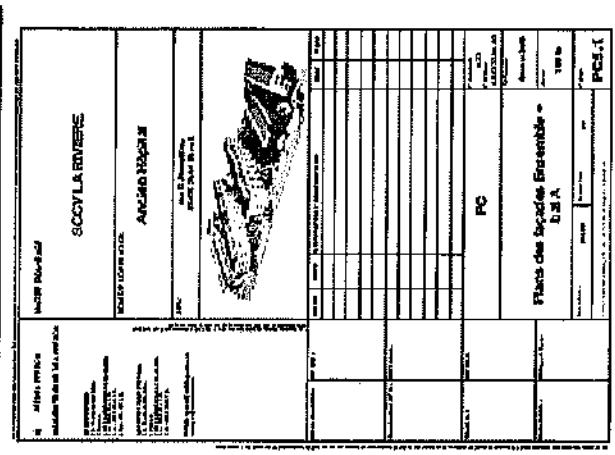
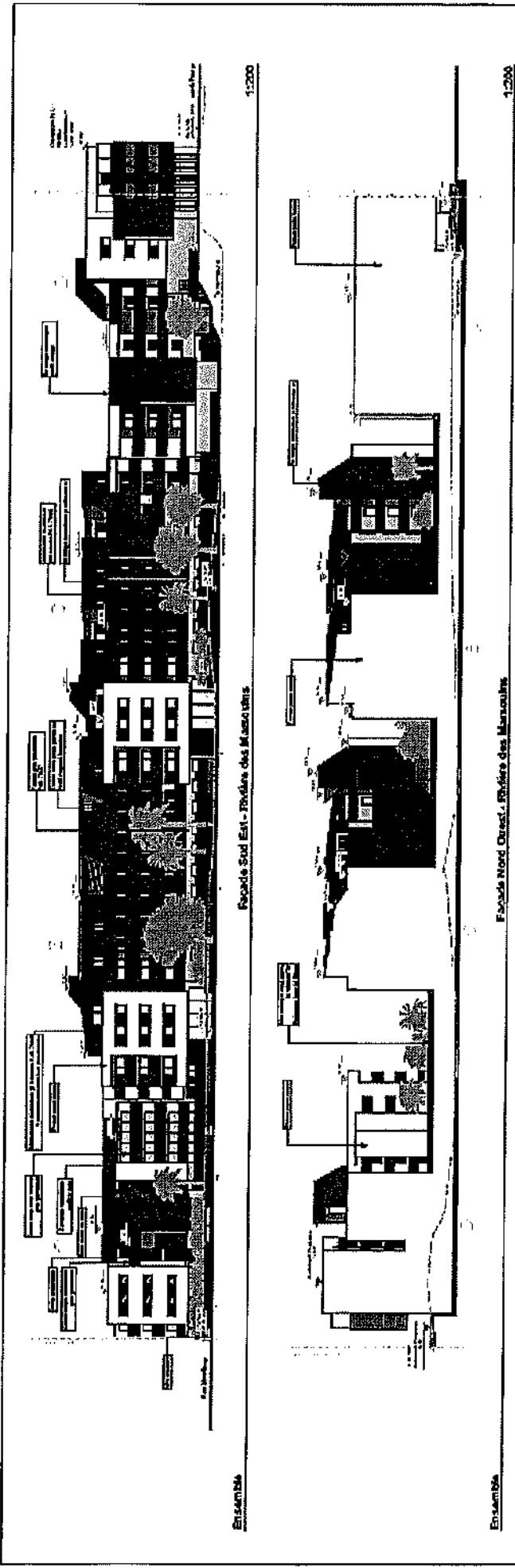


Ensemble A

1:200

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DELO500-2023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023





Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL0507-2023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023

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 A0196
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



- 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 Benoît), 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

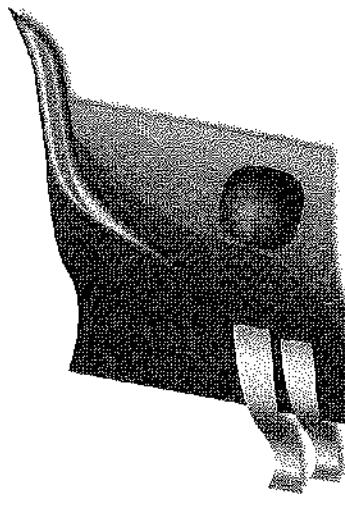
Yohann LABAUNE

Gérant



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL050072023-DE





PLAINE-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIÈCES REGLEMENTANT

LE PLAINE-BENOIT, COMMUNE DE LA PLAINTE DE 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.

altéreo
AUH
Ingénierie

ARRETE LE : MODIFIE LE :

Signature et cachet de la Mairie

ZONES U

Zones urbaines

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, démolitions, défoncements ou étaffollements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de remise en question de l'ensemble des règlements et les documents applicables.</i></p>
<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>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 créoles 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. 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>Les 23 maisons créoles 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.



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>

Exécution 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>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>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°6-1-11 du PLU.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domaniale 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 150 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.



Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements d'plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de règlement de l'interdiction. Elles empêchent le développement de certains usages et de certains aménagements.</p>
<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> <ul style="list-style-type: none">- Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. <p>- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières.</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-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de coeurs 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 coeurs 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>



Règles	
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et/ou ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Équilibrage des règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de caractère de présentation. Elles entourent les zones relevant d'une réglementation spécifique et ne sont pas opposables.</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 aédictandi 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>L'espace non aédictandi 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 couverture 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 zones Ue et Up :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'habitation à l'exception :	<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>6° En zone Ut :</p> <ul style="list-style-type: none">- toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.	<p>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</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>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>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>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de règlement de présentation, elles excluent les éléments pour éviter le règlement et n'ont pas annulé.</i></p> <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 AL 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. 134-9-1, L43, R20-44-10 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'excède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.
--	---	---	--	---



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

4° En zone Up :

- 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.

Nota:

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 démolie, 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 prévise à ce sujet une autre disposition ».

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.

Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle n'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.

Exposition des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tout moyen de transport et de transport en cours de construction, d'entreposage et de stockage et à toute autre utilisation non établie, de réglement et ne sont pas opposables

Application du schéma d'aménagement régional.

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



PLAN D'URBANISME

<p>Règles</p> <p>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.</p>	<p>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>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>Déontisation des règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif de réguler et préservé les espaces existant et futurs nécessaires pour établir le fonctionnement et le développement des zones.</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 établies afin d'aligner 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 faîtage en dehors des trois rives 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 créole de ces quartier 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-Benoit, 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>
---	---	--

<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouilllements 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 sont applicables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouilllements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	
<p>U- 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'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faîtiage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faîtiage.</p>		
<p>Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p>		
<p>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> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de :</p> <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.		

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEI-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, dégoulinements 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 sont sujettes à l'homologation pour assurer le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>	<p>2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p>	<p>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 :</p> <p style="text-align: center;">SAINT-BENOIT</p>
	<p>Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none">1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.	<p>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.</p> <p>Rappel important:</p> <p>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...) dominant sur le terrain voisin à moins de 190 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 190 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 <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>	Exécution des 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>
<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>Il s'agit d'empêcher l'écoulement des eaux dans les secteurs urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</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>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, débrouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>
--

4° Protection du patrimoine bâti :

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.

Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie d'aire de terrain, qui doit être traités en surface perméable.

Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et des abords des constructions.

1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :

Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie d'aire de terrain, qui doit être traités en surface perméable.

Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.

2° Protection du patrimoine naturel :

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>Exécution des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont valables pour toute la protection du patrimoine bâti. Elles établissent les éléments pour établir le règlement et assurer son application.</i></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.

Le PLU protège ainsi :

- 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...

Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.

Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissellement.

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.

Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.

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



Règles	
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables 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>Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées</p>
<p>préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe du règlement.</p>	<p>de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédrobo)</p>
<p>Article U – 10. Déserte des terrains par les voies publiques ou privées</p>	<p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie ou la circulation est importante pour 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>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>3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements,</p> <p>6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus.</p> <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p>
<p>2° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voirie 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">-
<p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p>	<p>3° En cas de voirie en impasse, une placette de retourement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retourement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p>
<p>Article U – 11. Déserte des terrains par les réseaux publics</p>	<p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</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>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>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont applicables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, déboulements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont l'objectif de prévenir de l'infiltration des eaux usées dans les sols et de limiter le rejet dans les sols des déchets.</i>
1° Raccordement <i>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.</i>	<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>
2° Assainissement des eaux usées <i>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</i>	<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>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 résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p>
3° Eaux pluviales <i>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.</i>	<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>

Accusé de réception en préfecture
974-21974107-20230704-DEL050072023-DE

Date de télétransmission : 17/07/2023

Date de réception préfecture : 17/07/2023



<p>Règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, aménagements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p> <p>eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</p>	<p>Exécution des règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, aménagements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p>
<p>Pour les débords de toitures alignés ou surplombant le domaine public, l'installation de gouttières raccordées au réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.</p>	<p>Cette règle vise à interdire l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, lorsqu'un réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales existe.</p> <p>L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.</p>
<p>4° Électricité</p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p>	<p>Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la réglementation en vigueur s'impose. En revanche, en cas d'impossibilité technique de branchement relevé par le gestionnaire du réseau, une autre possibilité d'alimentation de la construction en électricité pourra être étudiée dans le cadre du permis de construire.</p>

5° Communications numériques

Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.

Article U – 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur. Il est exigé :

Nature de l'opération ou de la construction Nombre de place de stationnement minimum

• Stationnement des véhicules automobiles :

Habitation :

logements individuels, 1 place par logement.
construction ou opération de 5 logements ou moins :

Cette règle vise à imposer un nombre de places de stationnement minimum en fonction des typologies de logements, afin de tenir compte de l'évolution des besoins des ménages en fonction de leur composition.



Regles	Exécution des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, gjouilllements ou éhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles évoquent les chantiers pour lesquels le règlement en matière d'urbanisme est opposable.</i></p>
Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.
Logements aidés :	1 place pour 2 logements.
Résidences universitaires et de personnes âgées :	1 place pour 3 logements ou 3 chambres.
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)
Hébergement hôtelier et touristique :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 2 chambres.
Restauration :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant.
Enseignement :	Enseignement du premier ou second degré Etablissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes.
Équipements sportifs et recevant du public :	1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
Santé (Hôpitalier) :	1 place pour 65m ² de surface de plancher.



<p>Règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, déboulements ou exhaussements ou étalements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p>	<p>Explication des règles</p> <p>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, déboulements ou exhaussements ou étalements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</p>
<p>2° Stationnement des deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lotissement ou opération comportant au moins 5 logements : 1 emplacement pour 5 logements.- Artisanat et commerce au détail : 1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher.- Écoles maternelles ou primaires : 2 emplacements par classe.- Collèges ou lycées : 5 emplacements par classe.- Autres établissements d'enseignement : 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher.	

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230704-DEL060072023-DE
Date de télétransmission : 17/07/2023
Date de réception préfecture : 17/07/2023



PLAN D'URBANISME