



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Benoît

I. Introduction

1/ Par arrêté n°1391/2023 en date du 04 mai 2023, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Benoît, a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU visant à modifier le règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) afin d'inclure dans certaines de leurs dispositions, des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, les articles suivants du règlement des zones U et AU, ont été modifiés :

- U-4 et AU-4 Hauteur des constructions
- U-5 et AU-5 Emprise au sol des constructions
- U-9 et AU-9 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- U-8 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2/ Par délibération n°099-12-2023 en date du 07 décembre 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°3 du PLU, pendant une durée d'un mois, 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°3 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°3 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).

La modification du règlement écrit des zones U et AU du PLU ne relève 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 14 septembre 2023.

En outre, dans son avis en date du 10 août 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. Elle a également fait l'objet d'une parution en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Quotidien du 02 février 2024)

Un avis au public en date du 01/02/2024, 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 01/02/2024. Cet affichage a été continu pendant toute la durée de la mise à disposition au public, soit jusqu'au 13/03/2024.

L'avis au public a également été publié sur le site Internet de la Ville le 05/02/2024 et a fait l'objet d'une parution dans la presse (Quotidien du 02 février 2024).

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

Des informations ont été mises à disposition sur le site Internet de la Ville tout au long de la procédure : arrêté prescrivant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, délibération précisant les modalités de la mise à disposition au public, ainsi que le dossier relatif à la procédure de modification simplifiée n°3.

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°3 du PLU par courriers recommandés avec accusés de réception en date du 22 juin 2023, 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 22 juin 2024, 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°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU, et de la note de présentation
- Les avis des personnes publiques associées, ainsi que celui de l'Autorité Environnementale.
- La délibération n°099-12-2023 du 07 décembre 2023 précisant les modalités de la mise à disposition au public ainsi que l'avis au public en date du 1^{er} février 2024.
- Les pièces relatives à l'affichage et aux parutions dans la presse des documents administratifs liés à la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.
- Un registre d'observation côté et paraphé, contenant 6 (six) feuilles non mobiles.

4/ Consultation du dossier

La mise à disposition au public a eu lieu **du 13 février 2024 au 13 mars 2024 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 Région Réunion** a émis un avis favorable à la modification simplifiée n°3 du PLU dans le délai imparti (courrier du 18/07/2023).
- **Le Département de La Réunion** a émis un avis sans remarques particulières dans le délai imparti (courrier du 25/07/2023).

- **La Chambre d'Agriculture de La Réunion** a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU dans le délai imparti (courrier du 31/07/2023).
- **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 09/08/2023).
- **Le Parc National de La Réunion** a émis un avis sans remarques particulières dans le délai imparti (courrier du 16/08/2023).
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion** a émis un avis sans remarques particulières dans le délai imparti (courrier du 16/08/2023).
- **La MRAE (Autorité Environnementale)**, a confirmé dans son avis en date du 10/08/2023, que la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît, n'était pas sujette à évaluation environnementale.
- **La DEAL** a émis un avis favorable à la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, réponse parvenue hors délai (courrier du 14/09/2023).

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°3 du PLU de Saint-Benoît n'est pas remis en cause.

ANNEXES

Annexe 1 :

- Arrêté n°1391/2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU,
- Parution presse en date du 10/05/2023 concernant l'arrêté de prescription,
- Certificat d'affichage et extraits du site Internet de la Ville concernant l'arrêté de prescription,
- 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°099-12-2023 du 07/12/2023 précisant les modalités de la mise à disposition au public de la modification n°3 du PLU,
- Avis au public en date du 01/02/2024, concernant les modalités de la mise à disposition,
- Certificats d'affichage et extraits du site Internet de la Ville concernant la Délibération n°099-12-2023 du 07/12/2023 et l'avis au public en date du 1^{er} février 2024,
- Parutions presse en date du 02 février 2024 concernant la délibération n°099-12-2023 du 07/12/2023 et l'avis au public en date du 1^{er} février 2024,
- Copie du registre mis à la disposition du public,
- Note de présentation relative à la modification simplifiée n°3 du PLU
- Règlement des zones U et AU du PLU modifié par la présente procédure.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Benoît, le 04 MAI 2023

DGA – CADRE DE VIE
Direction de l'Aménagement

ARRETE N° 1391/2023

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 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 le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU en vigueur, ne comporte dans ses dispositions, aucune exception applicable à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Considérant que la réalisation de telles constructions poursuivant un objectif d'intérêt général, peut nécessiter, pour des raisons techniques ou autres, de déroger à certaines règles du PLU, permettant ainsi notamment, de lutter contre l'étalement urbain tout en réduisant les dépenses publiques ;

Considérant que le PLU doit être un outil au service de l'aménagement du territoire, ce qui passe par le fait d'offrir une marge de manœuvre aux collectivités pour la réalisation des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Considérant que ces modifications ne contreviennent pas à l'économie générale du PLU en vigueur, ni aux dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

ARRETE

Article 1 – La modification simplifiée n°3 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
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

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.

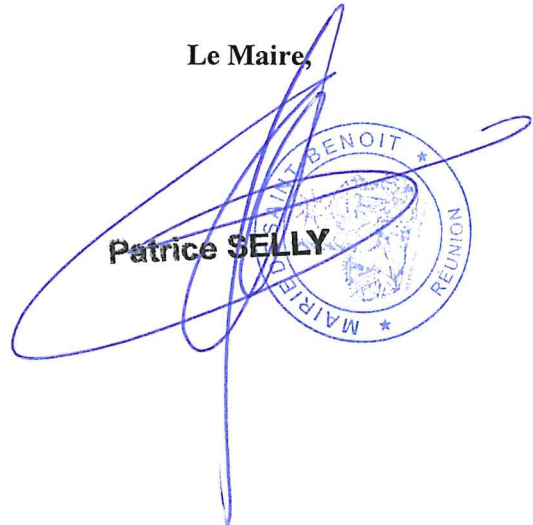
Article 5 – Le présent arrêté fera l'objet :

- 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.

Le Maire,

Patrice SELLY





ADMINISTRATION MUNICIPALE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

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

Direction du Cadre de vie

Service Foncier

N/Réf: N° 2464/2023/VP/BS/AMG

Objet: PLU – Modification simplifiée N°3

LRAR: 2C 151 880 3939 1

BORDEREAU D'ENVOI

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nb</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Copie de l'Arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît.	1	<i>Pour attribution,</i>

La Responsable du service Foncier

Stéphanie BONER



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

HÔTEL DE VILLE, LE 04 MAI 2023



ADMINISTRATION MUNICIPALE

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 vie

Service Foncier

N/Réf : N° 2465/2023/VP/BS/AMG

Objet : PLU – Modification simplifiée N°3

LRAR : 2C 151 880 3940 7

BORDEREAU D'ENVOI

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nb</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Copie de l'Arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît.	1	<i>Pour attribution</i>

La Responsable du Service Foncier



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Révisions et modifications du PLU

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 04/05/2023

Le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté n°1391/2023 en date du 04/05/2023. Elle a pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'agissant de la réalisation et de l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une mise à disposition du dossier au public pour une durée d'un mois se tiendra dans les mois à venir, conformément aux dispositions de l'arrêté ci-après.

[Télécharger l'arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoit.](#)

[Lire la suite](#) ^

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU - APPROUVEE LE 04/07/2023

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...

Menu

Cadre de vie

CHANTIERS EN COURS

PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE ▾

RISQUES MAJEURS ▾

ANALYSE DES EAUX DE BAINADE

ARRÊTÉS PERMANENTS

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





ADMINISTRATION MUNICIPALE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Patrice SELLY Maire de la Commune de Saint Benoît, certifie par la présente que l’Arrêté référencé n° **1391/2023** concernant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Benoit a été affiché en Mairie du 9 mai au 9 juin 2023.

Fait à Saint-Benoît le 18 SEP. 2023

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Pour le Maire et par Délégation,
Le Septième Adjoint,
Délégué à l’Aménagement, à l’Urbanisme,
au Plan Local d’Urbanisme, au Foncier, à l’Adressage et à
l’Habitat,
Le Maire

Jean Louis VITAL



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2435 / 2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.. 20.15.1.880.48.29.4

Monsieur le Préfet,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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 Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Copies électroniques :
-Sous-Préfecture de Saint-Benoît
-DEAL/SACOD/UAP
-DEAL Antenne Est

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 :2438...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....2C.15A.880.4826.3.....

Madame la Présidente,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1394./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 :2439...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....20.151.880.4825.6.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2436 / 2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR : 20 15 1 880 48 28 7

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1394/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU afin que vous puissiez émettre votre avis.

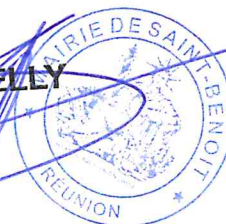
A défaut de réponse dans le délai de 2 mois suivant transmission de ces éléments, votre avis sera réputé favorable.

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.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 :2443...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR.....20.151.880.4821.8.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2441/2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR..... 20.151.880.1823.2.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

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 : 2442/2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR..... 20. 151. 880. 6822. 5.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2440/2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR : 20 151 880 4824 9

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 Parry - BP 295
97827 Le Port Cedex

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N / RÉF : 2437/2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît – consultation des personnes publiques associées (PPA)

LR/AR... 20.151.880.4827... 0.....

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, relative à la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 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.

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2446 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20.15.1.880.k8.13.3.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A

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

Direction du Cadre de Vie

Service Plan Local d'Urbanisme

N / RÉF : 2450 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 4839 3

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N°1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SZLLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUN 2023

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 :2447...../2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR.....20.....151.....880.....4816.....4.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391/2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 245/2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 4819 5.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 4391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 244 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR... 20.151.880.4820.1

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 2449 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20.151.880.4814.0.....

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 139A./2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY



Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 22 JUIN 2023

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 : 248 /2023/PLU/VP/SB

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

LR/AR..... 20 151 880 1815 7

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que par arrêté N° 1391 /2023, j'ai prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones U et AU – ajouts d'exceptions s'agissant des équipements publics.

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°3 du PLU, pour information.

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

Le Maire,

Patrice SELLY

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

[Redacted]

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

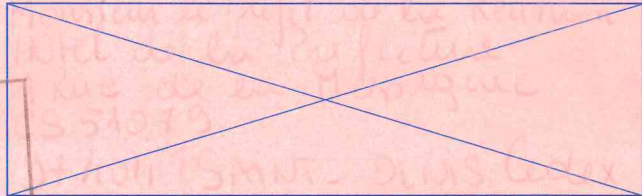
2C 151 880 4829 4

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Redacted signature area]



RETOUR A :

[Redacted return address area]



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]



LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

TAD

AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



[Redacted]

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

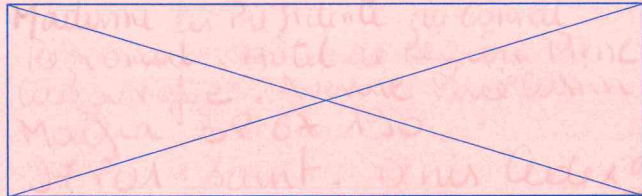
2C 151 880 4826 3

Présenté / Avisé le : 26/06/2023

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Redacted signature area]



RETOUR A :

[Redacted return address area]



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

TAD

AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



[Redacted]

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

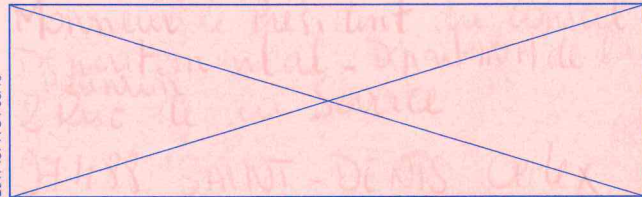
2C 151 880 4825 6

Présenté / Avisé le : 23/6/2023

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Redacted signature area]



RETOUR A :

[Redacted return address area]



LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

AR

AVIS DE RÉCEPTION

AR

AVIS DE RÉCEPTION

AR

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



2C 151 880 4824 9

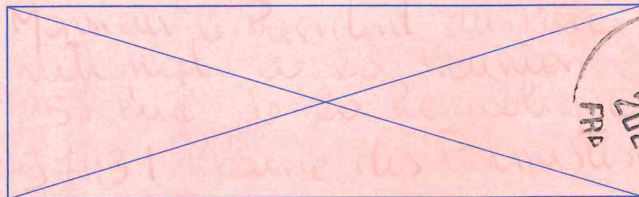
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23/06/23

Distribué le : 23/06/23

Signature du destinataire :

[Signature] UB



RETOUR A :

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4828 7

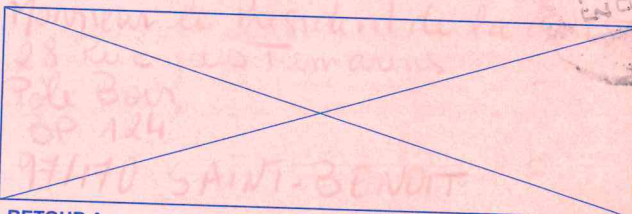
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23/06/23

Distribué le : 23 06 23

Signature du destinataire :

[Signature]



RETOUR A :

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4822 5

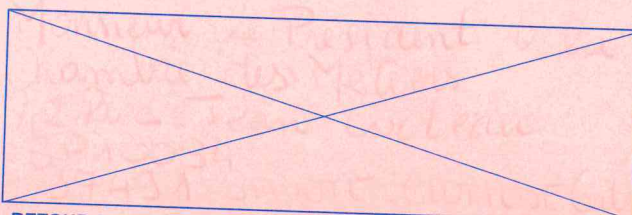
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 26/06/23

Distribué le : 26.6.23

Signature du destinataire :

[Signature]



RETOUR A :

LR1 V22 PTC 15B 20174371TO1 08/19



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

2C 151 880 4821 8

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

RETOUR A :



CONTRE-REMBOURSEMENT

LA POSTE - Agrément N° 830

AVIS DE RÉCEPTION



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

2C 151 880 4823 2

▲ 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 - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



DESTINATAIRE

Monsieur le Président de la
chambre d'Agriculture
26 Rue de la Source
97400 SAINT-DENIS

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit
Service PUI
BP 61
97470 SAINT-BENOIT

LRI V22 PTC 6D 2017437TTO1 08/19



La Poste - Agrément N° 830

PREUVE DE DÉPÔT

Réf. 21154



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

2C 151 880 4827 0

▲ 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.



DESTINATAIRE

Monsieur le Président du Comité
régional des Pêches Maritimes
et des Elevages Marins de la
Réunion. 47 Rue Evauiste de
Parry BP. 295 - 97427 Le Port adex

EXPÉDITEUR (ne pas utiliser de tampon)

Mairie de Saint-Benoit
Service PUI
BP 61
97470 SAINT-BENOIT

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

LRI V22 PTC 6D 2017437TTO1 08/19



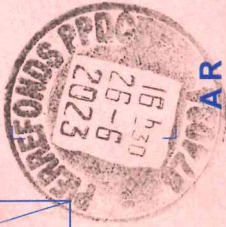
PREUVE DE DÉPÔT

Réf. 2115



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4816 4

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

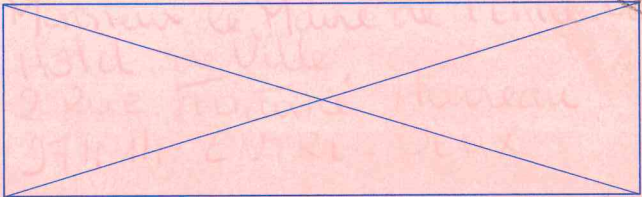
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/06/23

Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

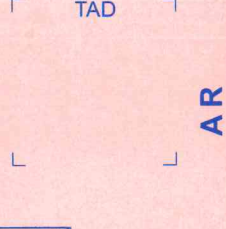
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4814 0

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

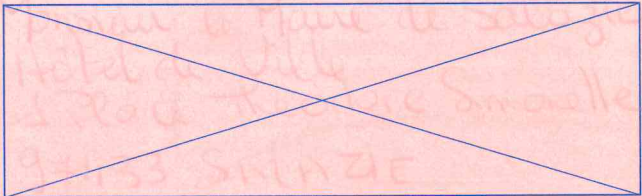
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/6/2023

Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

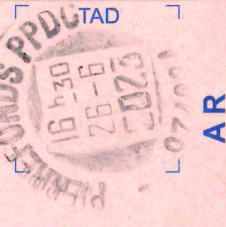
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD



2C 151 880 4815 7

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

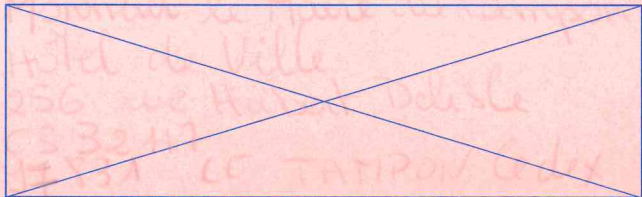
Présenté / Avisé le :

Distribué le : 23/06/2023

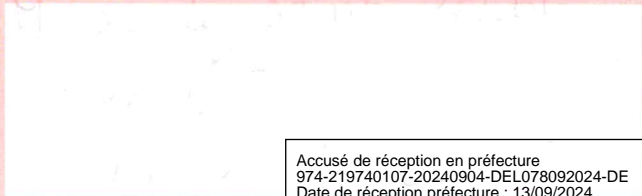
Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

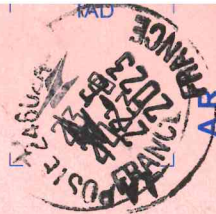
CONTRE-REMBOURSEMENT

AVIS DE RÉCEPTION

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE



[Redacted]

2C 151 880 4819 5

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

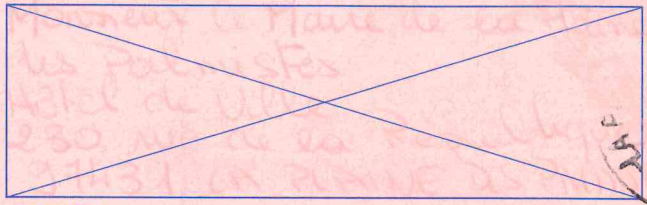
Présenté / Avisé le :

23 06 23

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Signature]



RETOUR A :

[Redacted return address]



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

[Redacted]

2C 151 880 4813 3

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le :

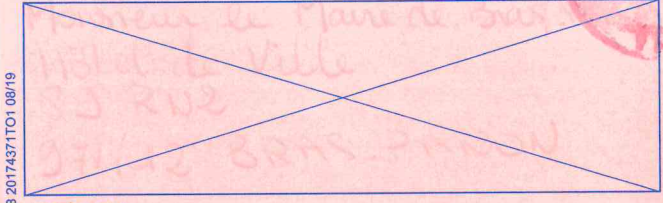
23 06 23

Distribué le :

23 06 23

Signature du destinataire :

[Signature]



RETOUR A :

[Redacted return address]



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19

AVIS DE RÉCEPTION



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

[Redacted]

2C 151 880 4839 3

▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

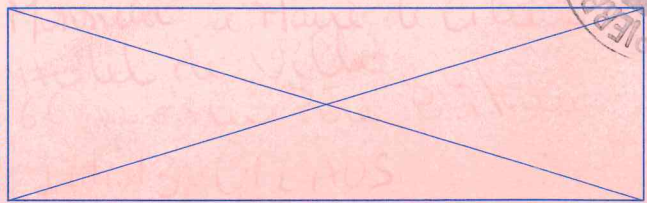
Présenté / Avisé le :

23 06 23

Distribué le :

Signature du destinataire :

[Signature]



RETOUR A :

[Redacted return address]



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone
LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Redacted]

LR1 V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



AVIS DE RÉCEPTION

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

TAD

[Empty box for client reference]

2C 151 880 4820 1

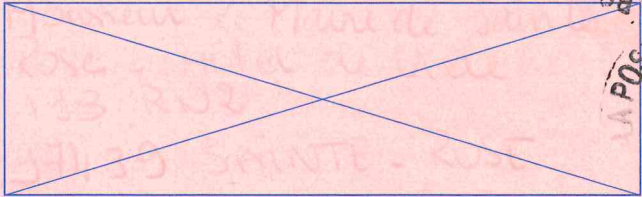
▲ RÉFÉRENCES CLIENT ▲

Présenté / Avisé le : 23-6-23
Distribué le : 23-6-23

Signature du destinataire :

[Handwritten signature]

LRI V22 PTC 15B 20174371T01 08/19



RETOUR A :

[Empty box for return address]



Neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

LA POSTE - Agrément N° 830

CONTRE-REMBOURSEMENT

[Empty box for counter-reimbursement]

AVIS DE RÉCEPTION

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

BONERE Stéphanie

De: BONERE Stéphanie
Envoyé: jeudi 22 juin 2023 11:29
À: cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr
Cc: Eve.Ombredane@developpement-durable.gouv.fr; PHOERON Veronique
Objet: SAISINE CAS PAR CAS AH HOC - MODIFICATION SIMPLIFIEE 3 PLU SAINT BENOIT
Pièces jointes: ARRETE N1391-2023 - PLU - Modification simplifiée N3.pdf; NOTE PRESENTATION MS3 PLU ST BENOIT 2023.pdf; Dossier examen MRAE.pdf

Importance: Haute

Indicateur de suivi: Assurer un suivi

État de l'indicateur: Terminé

Suivi:	Destinataire	Réception	Lire
	cas-par-cas@reunion.pref.gouv.fr		
	Eve.Ombredane@developpement		
	PHOERON Veronique	Remis: 22/06/2023 11:29	Lu: 22/06/2023 11:37

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que par arrêté N°1391-2023, le Maire de la commune de Saint-Benoît a prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, portant sur la modification du règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Ci-joints :

- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,
- La note de présentation contenant l'ensemble des informations et justifications,
- La demande d'examen.

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 Benoit

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

	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
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

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

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)
Zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du territoire

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

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)

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.

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°1391/2023 en date du 04/05/2023 (joint au dossier de consultation).

Elle vise à inclure au sein des règlements des zones U et AU du PLU, des exceptions relatives à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Annexe II

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 ? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Annexe II

Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> 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 : <input type="checkbox"/> Oui <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.
4.5 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 : <input type="checkbox"/> Oui <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 L. 341-2 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 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.

Annexe II

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 l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

- 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			
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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 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.

Annexe II

Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
------------------	--------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------------

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
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.

Annexe II

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.
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.) ?			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
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 PLU approuvé le 06 février 2020 a soumis les équipements publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux mêmes dispositions que l'ensemble des autres constructions réalisables en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sans prévoir aucune exception les concernant.

Or, il est constaté sur le terrain, que la mise en œuvre de certains projets d'intérêt général menés par la collectivité, se heurtent aujourd'hui à ce manque de souplesse du document de planification communal, qui freine de ce fait, leur réalisation. Une adaptation du règlement écrit des zones U et AU du PLU, apparaît donc comme nécessaire, afin qu'il puisse offrir plus de marge de manœuvre à la réalisation de ces projets qui souvent, sont contraints par de nombreux facteurs (techniques, fonctionnels, besoins spécifiques...) qui les différencient des autres constructions et justifie qu'ils puissent bénéficier, à titre d'exception, de règles particulières, justifiées et encadrées au sein du PLU.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a donc pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La seule pièce du PLU impactée est le règlement écrit du PLU.

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux PPA

Fin juin 2023

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

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 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 et 3 (puisque'elle n'a aucun impact sur les documents graphiques du PLU).		
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,	22 JUIN 2023
Nom	SELLY	Prénom	Patrice
Qualité	Maire de la commune de Saint-Benoît		
Signature			
<p>Le Maire</p> <p>Patrice SELLY</p>  			



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion



021561

Mairie Saint-Benoit

18.08.2023

SAINT-BENOIT
REUNION

DATE: 18.08.2023

ÉPO: CA23012393

Saint-Denis, le 10 août 2023

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

Dossier : Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

Vos réf : votre courriel en date du 22 juin 2023

Nos réf.: SCETE/UEE/AB/ appui MRAe /n°2023ACREU5

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 R104-35 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) :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-la-reunion-a59.html> ;

- 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-Benoît
Service Plan Local d'Urbanisme
21 bis, rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOÎT

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

**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 simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Benoît**

n°MRAe 2023ACREU5

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégalement, le 10 août 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 26 juin 2023 relative à la modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Benoît, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

■ **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° 3 du PLU de la commune de Saint-Benoît, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2023, a pour objectif d'inclure dans les dispositions écrites du règlement du document d'urbanisme, des exceptions applicables aux équipements publics et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **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) ;
- ladite procédure 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 modifier le règlement écrit du PLU pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) pour ce qui concerne exclusivement les équipements publics, les installations nécessaires aux services publics et les ouvrages techniques d'intérêt collectif, tout en introduisant des limites aux exceptions autorisées sur :
 - la hauteur des constructions
 - une emprise au sol des constructions
 - le traitement environnemental et paysager des espaces libres
 - la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- le PLU pourrait proposer des prescriptions complémentaires en matière de gestion des eaux pluviales, de désimperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces libres en compensation à la réduction des espaces non bâtis et des abords des constructions pouvant atteindre jusqu'à 15 % de la surface du terrain (au lieu de 20 % dans le PLU actuellement vigueur).

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 3 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.

Le PLU pourrait utilement préciser dans son règlement les attentes de la collectivité en matière de gestion des eaux pluviales, de désimperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces libres pour compenser l'artificialisation supplémentaire des sols induite par les exceptions introduites par la procédure de modification simplifiée n°3 pour ce qui concerne les équipements publics, les installations nécessaires aux services publics et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

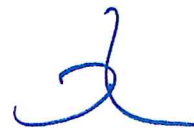
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Benoît rendra une décision en ce sens.

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 10 août 2023

Le président de la MRAe,



Didier Kruger

03/09/2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



Sainte-Clotilde, le

18 JUL. 2023



Mairie Saint Benoît

27.07.2023



MAIRIE DE SAINT-BENOÎT
MONSIEUR LE MAIRE
21 RUE GEORGES POMPIDOU
97470 SAINT-BENOÎT

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

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
 DGADD / DAMT / PST
 Tél : 0262 48 28 98 - Mèl : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : A2023/7714
N/REF : D2023/9937

MUNICIPALITE DE SAINT-BENOIT
 RÉUNION

ARRIVÉE 27.07.2023
 NUMÉRO CA23011399

OBJET : Avis sur la compatibilité de la Modification Simplifiée n°3 avec le SAR 2011

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 juin 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que personne publique associée (PPA) votre projet de modification simplifiée n°3, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Cette modification a uniquement pour objet des ajustements du règlement écrit sur les zonages U et AU. Ceux-ci ont pour principaux objectifs de changer les règles relatives à la hauteur et l'emprise au sol des constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Après analyse des propositions proposées, nous observons que ce projet de modification simplifiée s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des prescriptions 5, 6, 7, 9 et 13 du SAR, relatives aux enjeux du renouvellement urbain et de l'intensification des centres urbains.

Comme présenté dans votre dossier, ces intensifications et densifications doivent cependant être mises en œuvre sans que celles-ci augmentent les impacts sur les écosystèmes. Ainsi, la gestion des eaux de ruissellement, la limitation de l'artificialisation des sols, le traitement des écosystèmes aux abords et au sein des équipements, la limitation des pollutions induites par les activités humaines, devront être suivies autant dans les phases projets et que lors de la gestion quotidienne de ces équipements.

En conclusion, au regard des éléments présentés, la Région Réunion émet un avis favorable à la modification simplifiée n°3 de votre PLU.

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

La Présidente



Signé électroniquement par : Huguette BELLO
 Date de signature : 16/07/2023
 Qualité : PRESIDENCE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
 Date de réception en préfecture : 13/09/2024

Arrivée le : 31 JUIL. 2023



**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

Saint-Denis, le 31 JUIL. 2023

reçu par mail le 31/07/23

Monsieur Le Maire
Patrice SELLY
Hôtel de Ville de Saint-Benoît
Rue Georges Pompidou
97470 Saint-Benoît

Vos Réf : 2441/2023/PLU/VP/SB

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°22/2023_D3P

Objet : Avis sur la modification N°3 du PLU de Saint-Benoît

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 22 juin 2023, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît, conformément à l'article L. 153-40 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 concernant le projet de modification N°3 de votre PLU.

Les modifications portent exclusivement sur les réglementations des zones U et AU de votre commune et ne concernent pas la réglementation des zones agricoles bénédiclines. Ces évolutions du PLU permettent la densification des zones déjà urbanisées de votre commune, ce qui protège indirectement les espaces agricoles.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable à cette modification.

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



www.afnor.org
Conseil-Formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

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

Le Président,
CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE LA
RÉUNION
Frédéric VIENNE

Accusé de réception en préfecture
974219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Saint-Denis, le 25 JUL. 2023

Le Président du



A

021455

Mairie Saint-Benoit

09.08.2023

N/Réf. : PDEV_AEQT-2023-07-21-15168

Affaire suivie par : Didier VISNELDA

Tél. : 0692 974 923

22 132 134 14793

08.08.2023

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Benoît
Rue Georges Pompidou
97470 SAINT-BENOIT

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION

A l'attention de Mme la Directrice Générale des
Services

ARRIVEE :
NUMERO :

09 AOÛT 2023

CA23012146

Objet : modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît – Avis du Département

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 juin 2023, vous m'informez de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU engagée par votre commune pour avis et remarques éventuelles.

Cette procédure vise à inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces ajustements concernent les dispositions suivantes au règlement écrit :

- Hauteur des constructions
- Emprise au sol des constructions
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'examen de votre dossier n'apporte pas de remarques particulières sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît.

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



Le Directeur Général Adjoint
du Pôle Développement

F. Guhur
Frédéric GUHUR

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Saint-Denis, le 09 AOÛT 2023

V/Réf. : V/courrier du 22/06/2023
(2443/2023/PLU/VP/SB)COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNIONARRIVEE : 21 AOÛT 2023
NUMERO : CA23012414Monsieur Patrice SELLY
Maire de la commune de Saint-Benoît

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/VH-CD23001925

Contact : Vanessa HAW-SHING
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 26
vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr

021589

Mairie Saint-Benoît

21.08.2023

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 juin 2023, reçu le 26 juin 2023, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

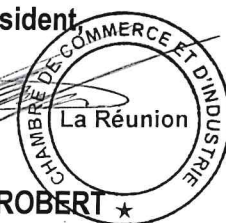
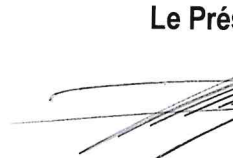
Le projet de modification porte sur le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où il modifie les règles d'implantation des constructions par rapport aux équipements publics, et aux constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectifs.

Les modifications envisagées du PLU ne modifient pas le zonage, n'affectent pas la nature des secteurs et n'ont pas d'impact sur le volet économique.

Au regard de ces éléments, la CCI de La Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, tel qu'il nous a été soumis.

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

Le Président



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
La Réunion

Pierrick ROBERT ★

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Suivez-nous !

www.reunion.cci.fr

ADRESSE POSTALE

5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex
Tél : 0262 94 20 00 ■ sg-dir@reunion.cci.fr
www.reunion.cci.fr ■ N° SIREN 189 742 117 ■ Code APE 9411Z

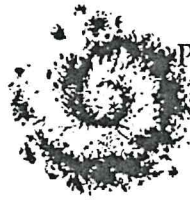
PLU



021627

Mairie Saint-Benoit

21.08.2023



Parc national
de La Réunion

COMMUNE DE SAINT BENOIT
REUNION

ARRIVEE : 21 AOUT 2023
NUMERO : CA23012429

Objet :
Modification PLU Saint-Benoît

M. Le Maire
Commune de Saint-Benoît
Rue Georges Pompidou
97470 Saint-Benoît

Suivi par :
Cannelle Phillipps
cannelle.phillipps@reunion-parcnational.fr
0262 56 13 14

La Plaine-des-Palmistes,
Le

15 AOUT 2023

Nos références (N/Réf.) : 2023-00286/PF/CP
Vos références (V/Réf.) : 2440/2023/PLU/VP/SB

M. Le Maire,

Dans le cadre de la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Benoît, vous avez sollicité, en date du 22 juin 2023, l'avis du Parc national de La Réunion.

A la lecture de votre demande, il en ressort qu'elle concerne une modification simplifiée pour les zones U et Au seules, modification portée dans le règlement de votre PLU. Cette modification permet d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des instructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt. Dans leur modification, cela se traduit par :

- Limitation des hauteurs de constructions : exception pour les installations et ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, ...) "sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant" ;
- Augmentation du plafond d'emprise au sol : de 80 % à 85 % "sous réserve de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant" ;
- Diminution du seuil de traitement environnemental et paysager des espaces libres : de 20 % à 15 % ;
- Suppression du seuil de pente en secteur Uap, ce seuil étant auparavant pour les toitures de pentes de 35°.



Parc National de La Réunion
258 rue de la République • 97431 La Plaine
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 36
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

Accusé de réception en préfecture
874-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de dépôt en préfecture : 13/09/2024

Considérant que le projet de PLU et ses dispositions :

- Ne mobilisent pas, ou ne font pas obstacle aux dispositions de rangs supérieurs, dont la charte du Parc national (conformément au rapport de compatibilité instauré par le Code de l'environnement) ;
- Ne sont pas de nature à affecter l'intégrité du cœur et/ou les liens de solidarité paysagère et écologique qui existent entre les territoires du cœur du Parc national et son aire d'adhésion ;

Le Parc national n'a pas d'observations particulières à émettre sur ce projet.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, M. Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées, et vous souhaite bonne réception de ce courrier.

Le Directeur adjoint




Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Pitons, cliques et
remparts de l'île de la Réunion
inscrits sur la Liste du patrimoine
mondial en 2010

Parc National de La Réunion

258 rue de la République • 97431 La Plaine des Palmiers • 974 21 97 40 107 • 20240904-DEL078092024-DE

Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : -262 (0) 262 90 11 34

www.reunion-parenational.fr • contact@reunion-parenational.fr

Acté en préfecture
Date de réception préfecture : 13/09/2024



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

ILE DE LA RÉUNION

N/Réf. : DRDE/PEP/NV/19/2023
Objet : Modification simplifiée N°3 du PLU
Avis CMAR - PPA

reçu par mail 23/08/23



021799

Mairie Saint-Benoît

28.08.2023

Monsieur Le Maire
Commune de Saint-Benoît
2 Rue Georges Pompidou
97470 Saint-Benoît

COMMUNE DE SAINT-BENOIT
REUNION

ARRIVÉE : 28.08.2023

NUMÉRO : CA23012868

Saint Denis, le 16 août 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 juin 2023, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée N°3 du PLU de la Ville, et je vous en remercie. Après examen du dossier, je vous adresse ci-après les observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion.

Les modifications apportées au règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser n'appellent pas de remarques particulières, ni de réserves, de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Bernard PICARDO



ILE DE LA RÉUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · égalité · fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA RÉUNION

42, Rue Jean Cocteau - BP 10034 - 97491 SAINTE-CLOTILDE CEDEX - +262 21 04 35 - www.artisanat974.re - Suivez nous sur Facebook
Décret n°68-416 du 8 mai 1968 créant la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

SOMMAIRE

Introduction	p.03
Exposé des motifs	p.04
Modification des pièces du PLU	p.04
Impact de la modification simplifiée n°3 du PLU sur l'environnement ...	p.14

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 1^{ère} 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 ;
- une 2^{ème} modification simplifiée a été prescrite par le biais de l'arrêté n°1354/2022 en date du 17 novembre 2022 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 afin d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, parmi lesquels les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

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°3 du PLU de Saint-Benoît vise à inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est donc dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme précitées que l'arrêté municipal n°1391/2023 en date du 04/05/2023 a été pris, engageant cette procédure.

EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU approuvé le 06 février 2020 a soumis les équipements publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux mêmes dispositions que l'ensemble des autres constructions réalisables en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sans prévoir aucune exception les concernant.

Or, il est constaté sur le terrain, que la mise en œuvre de certains projets d'intérêt général menés par la collectivité, se heurtent aujourd'hui à ce manque de souplesse du document de planification communal, qui freine de ce fait, leur réalisation. Une adaptation du règlement écrit des zones U et AU du PLU, apparaît donc comme nécessaire, afin qu'il puisse offrir plus de marge de manœuvre à la réalisation de ces projets qui souvent, sont contraints par de nombreux facteurs (techniques, fonctionnels, besoins spécifiques...) qui les différencient des autres constructions et justifie qu'ils puissent bénéficier, à titre d'exception, de règles particulières, justifiées et encadrées au sein du PLU.

MODIFICATION DES PIECES DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Pièce 3 Règlement écrit**
Le règlement écrit n'est modifié qu'en ce qui concerne les **zones U et AU**

*En conséquence, dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°3, **aucune modification n'est apportée aux pièces suivantes du PLU :***

- *Pièce 1.1 Diagnostic Territorial (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.2 Justification des Choix Partie I (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.3 Justification des Choix Partie II (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 1.4 Justification des Choix Annexes de la Partie II (Rapport de Présentation)*
- *Pièce 2 PADD*
- *Pièce 4 Annexes du règlement écrit*
- *Pièce 4.2 Documents graphiques*
- *Pièce 5 OAP*
- *Pièce 6 Annexes du PLU*
- *Ainsi que toute pièce relative à l'évaluation environnementale du PLU*

Modification du règlement écrit des zones U et AU

Contexte et justification des choix :

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objet d'inclure, au sein des dispositions écrites du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des exceptions applicables aux équipements publics, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif parmi lesquels les ouvrages techniques d'intérêt collectif. En effet, souvent contraintes dans le cadre des travaux liés à leur construction, rénovation, réhabilitation, etc. au respect de normes techniques particulières ou à des besoins spécifiques, ces constructions peuvent nécessiter, en fonction du foncier sur lequel ils se situent ou sont projetés, une marge de manœuvre particulière au sein des dispositions du PLU. Il est à rappeler que le foncier des collectivités est limité, et que les projets doivent pouvoir s'adapter pour une occupation optimale des terrains concernés.

L'exemple s'est posé, s'agissant du PLU en vigueur, dans le cadre du plan de rénovation des établissements scolaires mené actuellement par la collectivité.

Certains établissements nécessitant d'être rénovés mais aussi agrandis pour répondre au besoin croissant d'ouverture de salles de classes pour l'accueil de nouveaux élèves, ne peuvent pas l'être via une extension de leur surface au sol (fonciers contraints en superficie, ou impactés partiellement par des aléas du PPR).

Leur extension par l'ajout d'étages supplémentaires est donc la seule possibilité, plus encore dans le contexte actuel de densification, maîtrise foncière et de lutte contre l'étalement urbain, sans oublier qu'acquérir des terrains supplémentaires pour une extension au sol de ces établissements représenterait un coût supplémentaire non négligeable pour la collectivité qui se doit de gérer de manière responsable ses deniers publics, plus encore dans le contexte financier difficile qu'elle connaît depuis plusieurs années.

Le PLU en vigueur ne disposant d'aucune exception applicable à ce type de constructions s'agissant notamment, de la règle de hauteur maximale des constructions, il se retrouve à faire obstacle à des projets d'intérêt général, alors qu'il doit être un outil d'aide à l'aménagement du territoire, notamment pour la puissance publique.

En partant de ce constat, il a ainsi été proposé de procéder à la présente modification simplifiée du PLU en vigueur, afin d'inclure, dans les zones U et AU, des exceptions propres aux équipements publics et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Ces ajustements concernent les dispositions suivantes du règlement écrit :

- U-4 et AU-4 : *Hauteur des constructions*
- U-5 et AU-5 : *Emprise au sol des constructions*
- U-9 et AU-9 : *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.*
- U-8 : *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Il est à noter que les règlements des zones U et AU du PLU en vigueur sont identiques dans leur rédaction, s'agissant des dispositions concernées par des évolutions, dans le cadre de cette procédure. En conséquence, les modifications proposées présentées ci-dessous valent à la fois pour le règlement des zones U et AU.

1. MODIFICATION CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT BENOÎT, CAPITALE DE L'EST	<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
	<p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT BENOÎT, CAPITALE DE L'EST</p>	<p style="text-align: center;">Article U – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+combles), • 10 mètres (R+2+combles), • 7 mètres (R+1+combles), • 4 mètres (R+ combles). <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>2° Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique et dans les zones U où la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, une hauteur maximale au faitage est également imposée.</p> <p>Elle est de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>3° Le long de la rue Georges Pompidou, sur le tronçon situé entre la rue de l'Eglise et le pont de la rivière des Marsouins figurant en vert au document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions est de <u>13 mètres (R+3) au faitage</u>.</p> <p>Un traitement architectural particulier des constructions est requis. En cas de réalisation d'une construction respectant la hauteur maximale autorisée, le rez-de-chaussée devra avoir une vocation de locaux commerciaux ou de services. Par ailleurs, le dernier étage devra être traité différemment, comme un couronnement.</p>	<p>Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions respectent globalement ces hauteurs, tout en permettant une densification plus importante sur les secteurs centraux des rives gauche et droite de la rivière des Marsouins. Sur la rive gauche, les hauteurs sont étalonnées afin d'allier forme urbaine existante et souhait de densification. Dans la frange littorale, des hauteurs plus basses sont imposées dans le but de préserver la vue sur l'océan.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté concernant la hauteur maximale au faitage en dehors des trois rues centrales de la rive gauche où l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage urbain en empêchant la réalisation de toitures dont la hauteur des sommets serait disparate, dans le secteur patrimonial de Sainte Anne et Saint François, où l'objectif est 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-Benoît, qui sont des signaux historiques et patrimoniaux marquants. Cette règle permet aussi de densifier le centre-ville tout en veillant à la qualité architecturale des immeubles construits sur cette portion de rue centrale.</p> <p>Nota : Dans les abords des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U-4 et AU-4 du règlement écrit du PLU sont modifiés comme suit :

Règle

Ajout de la disposition suivante : « A titre d'exception, les dispositions énoncées aux articles précédents ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).

Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant. »

Explication de la règle

Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.

Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.

Aperçu dans le corps du règlement écrit

Règles	Explication des règles
<p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="color: red;">4° A titre d'exception, les dispositions énoncées aux articles précédents ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).</p> <p style="color: red;">Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.</p>	<p style="color: red;">Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.</p> <p style="color: red;">Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.</p>

2. MODIFICATION CONCERNANT L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur les tronçons figurant en rouge et vert au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap, - le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faitage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faitage.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article Ua 9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p>

Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U-5 et AU-5 du règlement écrit du PLU sont modifiés comme suit :

Règle

Ajout de la disposition suivante : « A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :

- que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques,
- de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant. »

Explication de la règle

Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.

Aperçu dans le corps du règlement écrit

Article U – 5. Emprise au sol des constructions	
<p>1° L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>2° A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques, - de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant. 	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article U9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.</p>

3. **MODIFICATION CONCERNANT LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zones U et AU

Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis 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 totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.

En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.

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

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

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.

Rédaction modifiée par la présente procédure

Les articles U- 9 et AU-9 du règlement écrit du PLU sont complétés de la manière suivante, en lien direct avec la modification apportée aux articles U-6 et AU-6 :

Règle

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 totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.

Ajout de la disposition suivante : « Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article U-6 du présent règlement. »

Explication de la règle

Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article U-6).

Aperçu dans le corps du règlement écrit

Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.	
<u>1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u>	
Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.	Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.
Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article U-6 du présent règlement.	Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article U-6).
En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m ² , aménagée à l'air libre et plantée.	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.

4. **MODIFICATION CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Rédaction actuelle (PLU en vigueur) – Zone U uniquement (puisqu'il n'existe pas de zone AUap).

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des toitures :</u></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>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p>

Rédaction modifiée par la présente procédure

L'article U-8 2° du règlement écrit du PLU est complété de la manière suivante :

Règle

2° Caractéristiques des toitures :

Dans le secteur Uap, les toitures ayant une pente égale ou supérieure à 35° sont imposées.

Ajout de la disposition suivante : « A titre d'exception, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif. »

Explication de la règle

Ce type de construction, par nature, peut se retrouver dans l'incapacité technique et fonctionnelle de répondre à cette disposition.

Aperçu dans le corps du règlement écrit

Règles	Explication 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>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<u>1° Caractéristiques des façades :</u>	
L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
<u>2° Caractéristiques des toitures :</u>	
Dans le secteur Uap, les toitures ayant une pente égale ou supérieure à 35° sont imposées. A titre d'exception, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.	Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial. Ce type de construction, par nature, peut se retrouver dans l'incapacité technique et fonctionnelle de répondre à cette disposition.

IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 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°3 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement et ne nécessite par conséquent pas, d'être soumis à évaluation environnementale.



ADMINISTRATION MUNICIPALE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT BENOIT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 DECEMBRE 2023

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Jeudi 7 décembre à 18 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>	30 Novembre 2023
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	27
<i>Nombre de pouvoir</i>	5
<i>Nombre de votants</i>	32
<i>Suffrage exprimé</i>	32

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Ridwane ISSA - Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL - 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 - Patrice ELLAMA - Anrifadjati TOILIBOU - Vincent TERGEMINA - Sabine SAUTRON - Christelle HOAREAU - Ruddy VOULAMA - Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON – Angélique PEDRE - Jack TAVEL - Axel BOUCHER – Philippe LE CONSTANT - Jean Luc JULIE -

ETAIENT REPRESENTES :

Valentine SERRANO représentée par Sylvie PAYET

Eric CARITCHY représenté par Eric NIOBE

Fara ARMOUGOM représentée par Evelyne GLENAC

Charles André SAINT PIERRE représentée par Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL

Sophie Marie AUDIFAX LEBON représentée par Jack TAVEL

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230907-DEL099092023-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2023

ETAIENT ABSENTS :

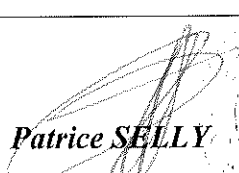
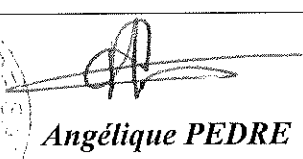
Alicia HAYANO - Sabrina RAMIN – Noëlle CHANE FAN - Fabienne BORNEO -
Hans DIJOUX - Patrick DALLEAU - Valérie DIJOUX

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 (34 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 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.

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>

Acte rendu exécutoire

- Par transmission en Préfecture le : 28 DEC. 2023
- Et publication ou notification le : 28 DEC. 2023
- Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 28 DEC. 2023

Objet

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

LE CONSEIL MUNICIPAL
Sur le rapport du Maire

- 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 la modification simplifiée du PLU approuvée le 04 juillet 2023,
- VU l'arrêté du Maire n°1391/2023 en date du 04 mai 2023 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU,
- VU l'avis n°MRAe 2023ACREU5 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 10 août 2023 ne soumettant pas la modification simplifiée n°3 du PLU à évaluation environnementale,
- VU le dossier qui sera mis à disposition du public,
- VU le rapport N° 099 – 12 - 2023 du Maire,
- VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission « Cadre de Vie »,

Le Maire 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-Benoît.

Ce dernier a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée par la délibération N°050-04-2023 en date du 04 juillet 2023.

Il est aussi concerné par une procédure d'évolution (modification simplifiée n°1) prescrite par la délibération n°016-07-2020 du 13 juillet 2020, non encore approuvée.

Par arrêté n°1391/2023 en date du 04 mai 2023, le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît.

Comme exposé dans le dossier annexé à la présente, cette procédure vise à **modifier le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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°3 du PLU a été notifié le 22 juin 2023 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 22 juin 2023, a également rendu son avis conforme le 10 août 2023, confirmant que la modification simplifiée n°3 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°3 du PLU de Saint-Benoît 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.

APRES AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DECIDE A L'UNANIMITE,

ARTICLE 1

De mettre à disposition du public pendant une durée d'un mois, le dossier de modification simplifiée n°3 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°3 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)


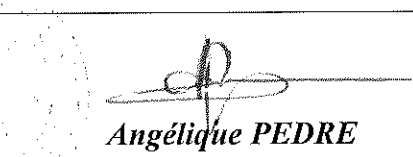
ARTICLE 5

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°3 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.

ARTICLE 6

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.

Nombre de votant : 32
Pour : 32
Contre : 0
Abstentions : 0

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 <i>Patrice SELLY</i>	 <i>Angélique PEDRE</i>

Acte rendu exécutoire

- *Par transmission en Préfecture le : 28 DEC. 2023*
- *Et publication ou notification le : 28 DEC. 2023*
- *Mise en ligne sur le site Internet de la Ville le : 28 DEC. 2023*



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Benoît, le 01 FEV. 2024

LE MAIRE DE SAINT-BENOIT

AVIS AU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

DU 13 FEVRIER 2024 AU 13 MARS 2024 INCLUS

Par arrêté N°1391/2023 en date du 04 mai 2023, le Maire de la commune de Saint-Benoît a prescrit la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Par la délibération n°099-12-2023 en date du 07 décembre 2023, le Conseil municipal a précisé les modalités de mise à disposition au public du dossier afférent à cette procédure.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet** (constitué du projet de modification simplifiée n°3 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 13 février 2024 au 13 mars 2024 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

Le Maire, et par Délégation,
Le Septième Adjoint,
Délégué à l'Aménagement, à l'Urbanisme,
au Plan Local d'Urbanisme, au Foncier, à l'Adressage et à
l'Habitat

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024
Jean Louis VITAL



ADMINISTRATION MUNICIPALE

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 01 FEV. 2024, relatif aux modalités de mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d’Urbanisme, a été affiché à l’Hôtel de Ville de Saint-Benoît et au service Urbanisme de la mairie le 01 FEV. 2024.

Cet affichage sera maintenu pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier au public, soit jusqu’au 13 MAR. 2024 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Saint Benoît, le 01 FEV. 2024

Pour le Maire et par Délégation,
Le Septième Adjoint,
Délégué à l’Aménagement, à l’Urbanisme,
au Plan Local d’Urbanisme, au Foncier à l’Adressage et à
l’Habitat,

Jean Louis VITAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU - EN COURS DEPUIS LE 04/05/2023

Le PLU de la commune fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté n°1391/2023 en date du 04/05/2023. Elle a pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'agissant de la réalisation et de l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément à la délibération du conseil municipal N°099-12-2023 en date du 07 décembre 2023, les modalités de mise à disposition du dossier au public ont été arrêtées.

Ainsi, la mise à disposition du dossier au public se fera du 13 février 2024 au 13 mars 2024 inclus aux jours et horaires d'ouvertures de la Mairie.

Le dossier et le registre d'observations seront consultables à l'accueil du service Urbanisme.

Vous pouvez également le télécharger ci-dessous.

Nous rappelons que cette modification simplifiée du PLU ne concerne que l'évolution des dispositions du PLU Zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'agissant de la réalisation et de l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Télécharger l'arrêté N°1391/2023 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoit.

Télécharger le DCM N°099-12-2023 fixant les modalités de mise à disposition au public

Télécharger les annexes de la DCM

Télécharger l'avis au public

- CHANTIERS EN COURS
- PRÉVENTION DE LA DELINQUANCE ▼
- RISQUES MAJEURS ▼
- ANALYSE DES EAUX DE BAIGNADE
- ARRÊTÉS PERMANENTS
- 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
- TRANSITION ÉCOLOGIQUE ▼
- NPNRU RIVE DROITE
- MAISONS DE QUARTIER ▼
- LOGEMENT-HABITAT

Accusé de réception en préfecture :
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service Aménagement et Constructions Durables

PLU



022554

Mairie Saint-Benoit

25.09.2023

Affaire suivie par : Nola JOURNET

Saint-Denis, le 14 SEPT 2023

Tél : 02 62 40 28 82

nola.journet@developpement-durable.gouv.fr

Réf : N°2023-862

COMMUNE DE SAINT-BENOIT
REUNION

ARRIVEE : 25 SEP. 2023

NUMERO : CA23014547

Le préfet de la région Réunion

à

Monsieur le maire de Saint-
Benoît

21 bis, Rue Georges Pompidou

97470 Saint-Benoît

Objet : Avis de l'État sur la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Benoît

Vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, réceptionné par mes services le 23 juin 2023. La procédure engagée consiste en l'ajustement du règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectifs.

1. Procédure de modification simplifiée

Les évolutions portées par la présente procédure consistent en la modification du règlement écrit de la zone U et AU par l'ajout de dispositions d'exception à la règle pour les équipements publics, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes du règlement écrit sont modifiées par l'ajout des exceptions : U-4 et AU-4 : Hauteur des constructions ; U-5 et AU-5 : Emprise au sol des constructions ; U-8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; U-9 et AU-9 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.

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 et nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisances. La description des évolutions envisagées indique qu'elles n'ont pas pour effet soit de :

Accusé de réception en préfecture
874-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception en préfecture : 13/09/2024

Préfecture de La Réunion – 6 rue de la Messagerie – CS 51079 – 97400 Saint-Denis de La Réunion

Bureau / service xxxxxxxxxxxx : 0262 XX XX XX – Télécopie : 0262 XX XX XX – courriel : xxxxxxxxxxxx@reunion.pref.gouv.fr

Internet : www.reunion.gouv.fr

- 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°3 du PLU

L'analyse du dossier par mes services n'appelle pas de réserves.
Comme indiqué au dossier, et comme cela apparaît dans les dispositions ajoutées au règlement : une attention particulière est à porter à l'intégration dans le paysage environnant.

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 et de le rendre exécutoire conformément à l'article L.153-53 du Code de l'urbanisme.

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

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Laurent LENOBLE

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception en préfecture : 13/09/2024



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°3 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet de modifier le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dates de la mise à disposition :

Du mardi 13 février 2024 au mercredi 13 mars 2024.

Lieu de la mise à disposition :

Accueil du service Urbanisme

Registre des observations du public – Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît
Du 13/02/2024 au 13/03/2024 – Accueil du service Urbanisme



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

Objet de la modification simplifiée :

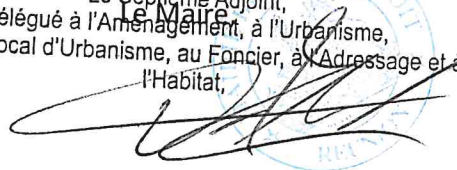
Modification simplifiée N°3 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet de modifier le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

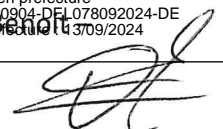
Ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A Saint-Benoît, le **13 FEV. 2024**

Pour le Maire et par Délégation,
Le Septième Adjoint,
Le Maire,
Délégué à l'Aménagement, à l'Urbanisme,
au Plan Local d'Urbanisme, au Foncier, à l'Adressage et à
l'Habitat,



Jean Louis VITAL



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

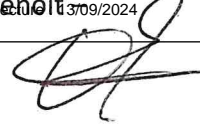
du 13/02/2024 au 16/02/2024 Néant

du 19/02/2024 au 23/02/2024 Néant

du 26/02/2024 au 01/03/2024 Néant

du 04/03/2024 au 08/03/2024 Néant

du 11/03/2024 au 15/03/2024 Néant



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

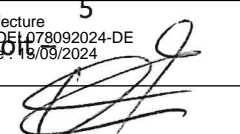
.....

.....

.....

Accusé de réception en préfecture
974-218240107-20240904-DE1078092024-DE
Date de réception préfecture: 15/09/2024

5



Registre des observations du public

Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Benoît

Objet de la modification simplifiée :

Modification simplifiée N°3 du PLU de Saint-Benoît ayant pour objet de modifier le règlement écrit des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), afin d'inclure des exceptions applicables à la réalisation et à l'extension des équipements publics, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 : 0 (zéro)

A Saint-Benoît, le 13 MAR. 2024

Pour le Maire et par Délégation,
Le Septième Adjoint,
Délégué à l'Aménagement, à l'Urbanisme,
au Plan Local d'Urbanisme, au Foncier, à l'Adressage et à
l'Habitat,

Jean Louis VITAL



ADMINISTRATION MUNICIPALE

DIRECTION CADRE DE VIE

Service : PLU

N/Réf. : N° 409A /DA/PLU/SB/NH.

Objet : Délibération du Conseil Municipal relative à la modification simplifiée N° 3 du PLU.

HÔTEL DE VILLE, LE

07 FEV 2024

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

La Sous-Préfecture
7, Avenue F. Mitterrand
97 470 SAINT-BENOIT

BORDEREAU D'ENVOI

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nombre</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Délibération du Conseil Municipal relative à la modification simplifiée n° 3 du PLU fixant les modalités de mise à disposition du public.	1 ex	<i>Pour information.</i>

**DIRECTION CADRE DE VIE
LA RESPONSABLE DU PLU,**


Mairie de
Saint-Benoît
2019
Stéphanie BONERE
Maire



ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 07 FEV 2024

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

A

Monsieur le Préfet de la Réunion
Hôtel de La Préfecture
1, Rue de la Messagerie – CS 51079
97 404 SAINT-DENIS CEDEX

DIRECTION CADRE DE VIE

Service : PLU

N/Réf. : N° 4050 /DA/PLU/SB/NH.

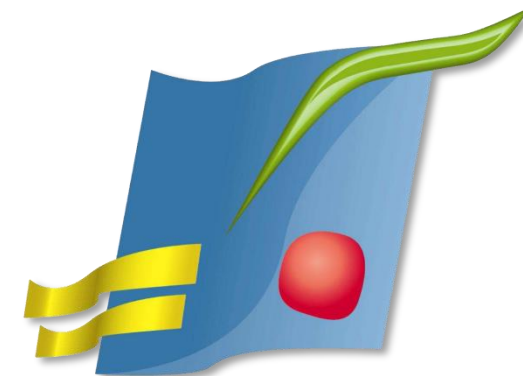
Objet : Délibération du Conseil Municipal relative à la modification simplifiée N° 3 du PLU.

BORDEREAU D'ENVOI

<i>Désignation des pièces</i>	<i>Nombre</i>	<i>Observations</i>
<p><u>Dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet, je vous prie de trouver ci-joint la pièce suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Délibération du Conseil Municipal relative à la modification simplifiée n° 3 du PLU fixant les modalités de mise à disposition du public.	1 ex	<i>Pour information.</i>

**DIRECTION CADRE DE VIE
LA RESPONSABLE DU PLU,**


Mairie de Saint-Benoît
2019
Stéphanie BONÈRE
Maire



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 3.1-REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT A JOUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT

Philippe BAFERT
consultant.

altereo

 **AUH**
Ingénierie

ARRETE LE : MODIFIE LE :

Signature et cachet de la Mairie

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



Sommaire

ZONES U.....	3
ZONES AU.....	19



ZONES U

Zones urbaines

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">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>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. 	<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.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU s'ils sont situés dans une partie du territoire communal couverte par une OAP.</p>



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20240904-DEL078092024-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3. 	<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 cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone Ub.</p> <p>Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (Ub) et dans la zone dédiée aux activités économiques (Ue).</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>3° Dans la zone Ue située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement n°L1).</p> <p>4° Dans la zone Ue située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2).</p> <p>5° En zones Ue et Up :</p> <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 Beaulieu. <p>6° En zone Ut :</p> <p>- Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.</p> <p>7° En zones Up et Ub, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p>	<p>L'espace non aedificandi situé sur cette zone Ue constitue une marge de recul vis-à-vis des habitations les plus proches et sert d'espace tampon où toute construction nouvelle est interdite, hors aménagement de voirie et circulation. L'écran végétal au droit de la propriété de la distillerie favorise l'intégration paysagère des cuves avec leur environnement, dont le lotissement SEMAC.</p> <p>La zone Ue de Petit-Saint-Pierre étant située en bordure de coupure d'urbanisation, elle est concernée par des prescriptions et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions en encadrant les possibilités de construire.</p> <p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Ue de Beaulieu.</p> <p>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">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> <p>- 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> <p>2° En zone Ua :</p> <p>- Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.</p> <p>3° En zone Ub :</p> <p>- 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.</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 proximités comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Nota : Tout riverain souhaitant réaliser une installation radioélectrique à proximité de celles situées sur les emprises de gendarmerie AK 481 et AI 268 (gendarmerie du centre-ville et gendarmerie de Beaulieu) devra en demander l'autorisation par un dossier de consultation interministérielle. Cette disposition vise à assurer la protection des stations radioélectriques inscrites sous les numéros de COMSIS 974-009-0821 et 974-009-0130 appartenant à ces deux gendarmeries (code des Postes et des Communications Electroniques art. L34-9-1, L.43, R.20-44-10 et suivants).</p> <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>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives notamment.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>4° En zone Up :</p> <p>- les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.</p>	<p>Application du schéma d'aménagement régional.</p> <p>Nota :</p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article U – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+ combles), • 10 mètres (R+2+ combles), • 7 mètres (R+1+ combles), • 4 mètres (R + combles). <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>2° Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique et dans les zones U où la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, une hauteur maximale au faitage est également imposée.</p> <p>Elle est de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>3° Le long de la rue Georges Pompidou, sur le tronçon situé entre la rue de l'Eglise et le pont de la rivière des Marsouins figurant en vert au document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions est de <u>13 mètres (R+3) au faitage.</u></p> <p>Un traitement architectural particulier des constructions est requis. En cas de réalisation d'une construction respectant la hauteur maximale autorisée, le rez-de-chaussée devra avoir une vocation de locaux commerciaux ou de services. Par ailleurs, le dernier étage devra être traité différemment, comme un couronnement.</p>	<p>Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions respectent globalement ces hauteurs, tout en permettant une densification plus importante sur les secteurs centraux des rives gauche et droite de la rivière des Marsouins. Sur la rive gauche, les hauteurs sont étalonnées afin d'allier forme urbaine existante et souhait de densification. Dans la frange littorale, des hauteurs plus basses sont imposées dans le but de préserver la vue sur l'océan.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté concernant la hauteur maximale au faitage en dehors des trois rues centrales de la rive gauche où l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage urbain en empêchant la réalisation de toitures dont la hauteur des sommets serait disparate, dans le secteur patrimonial de Sainte Anne et Saint François, où l'objectif est de conserver le cachet créole de ces quartiers et dans les zones urbaines du front de mer où la vue sur l'océan doit être préservée.</p> <p>Il s'agit de préserver les vues sur le bulbe de la mosquée et le clocher de l'église de Saint-Benoît, qui sont des signaux historiques et patrimoniaux marquants. Cette règle permet aussi de densifier le centre-ville tout en veillant à la qualité architecturale des immeubles construits sur cette portion de rue centrale.</p> <p>Nota : Dans les abords des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>4° A titre d'exception, les dispositions énoncées aux articles précédents ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).</p> <p>Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.</p> <p style="text-align: center;">II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none">- le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur les tronçons figurant en rouge et vert au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap,- le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faitage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faitage.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>1° L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>2° A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none">- que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques,- de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant.	<p>Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.</p> <p>Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.</p> <p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article U-9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.</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>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
<p align="center">Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :</p> <p>1° 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. <p>Les constructions existantes qui ne respectent pas les règles de recul définies ci-dessus peuvent faire l'objet d'aménagements et d'évolution. En cas de démolition elles ne peuvent pas être reconstruites à l'identique et le nouveau bâtiment doit respecter la règle de recul.</p> <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>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'élargir les rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet afin d'en faire de vraies rues commerçantes, capables d'accueillir des bâtiments de 3 étages. En imposant un recul aux constructions nouvelles le long de ces rues, le but est d'élargir à terme le trottoir. Les bâtiments existants ne sont pas sujets à ce recul. En cas de démolition, le nouveau bâtiment devra respecter ce recul.</p> <p>Cette disposition a pour objet de faciliter l'aménagement progressif des trois principales rues du centre, sans pour autant handicaper les commerces existants.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.</p> <p>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> <div data-bbox="1491 959 1778 1015" style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px;">SAINT-BENOIT</div>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés :</p> <p>1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,</p> <p>2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.</p>	<p>Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre.</p> <p>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><u>Rappel important :</u></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...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètres de la limite de propriété. Il n'est possible de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètres. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">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 égale ou supérieure à 35°.</p> <p><i>A titre d'exception, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.</i></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, 0,50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p>	<p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.</p> <p><i>Ce type de construction, par nature, peut se retrouver dans l'incapacité technique et fonctionnelle de répondre à cette disposition.</i></p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
<p>4° Protection du patrimoine bâti :</p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans les fiches annexées au règlement qui leurs sont consacrées.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.</p> <p>Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article U-6 du présent règlement.</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>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none">- En secteur Uap les bâtiments créoles à préserver sur le territoire de Sainte-Anne et Saint François ;- Sur le reste de la commune, sont protégés les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art, ainsi que des édifices à caractère culturel... <p>Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p>Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article U-6).</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p>Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.</p> <p><u>2° Protection du patrimoine naturel :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe n°7 du règlement.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1° Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p> <p>2° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements, - 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>3° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p>	<p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).</p> <p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut alors être exigé.</p> <p>Il s'agit de définir les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article U – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.</p> <p>1° Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2° Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p>	<p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement.</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>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
<p>3° Eaux pluviales</p> <p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</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>4° Électricité</p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p>5° Communications numériques</p> <p>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.</p>	<p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p> <p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissèlement.</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>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> <p>Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>																		
<p style="text-align: center;">Article U – 12. Stationnement</p> <p>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 :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nature de l'opération ou de la construction</th> <th style="text-align: left;">Nombre de place de stationnement minimum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Habitation :</td> </tr> <tr> <td>Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :</td> <td>1 place par logement.</td> </tr> <tr> <td>Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :</td> <td>1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.</td> </tr> <tr> <td>Logements aidés :</td> <td>1 place pour 2 logements.</td> </tr> <tr> <td>Résidences universitaires et de personnes âgées :</td> <td>1 place pour 3 logements ou 3 chambres.</td> </tr> <tr> <td>Commerces, activités de service, bureaux</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique :</td> <td>En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 2 chambres.</td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de place de stationnement minimum	<u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u>		Habitation :		Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.	Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 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.	Commerces, 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.	<p>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.</p> <p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ces rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>
Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de place de stationnement minimum																		
<u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u>																			
Habitation :																			
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.																		
Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 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.																		
Commerces, 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.																		



Règles		Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>		<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Restauration :</p>	<p>En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.</p>	
<p>Enseignement :</p>	<p>- Établissement du premier ou second degré : 1,5 place par classe. - Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes.</p>	
<p>Équipements sportifs et recevant du public :</p>	<p>1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.</p>	
<p>Santé (Hospitalier) :</p>	<p>1 place pour 65 m² de surface de plancher.</p>	
<p><u>2° Stationnement des deux roues :</u></p>	<p>- 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.</p>	



ZONES AU

Zones à urbaniser

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p style="text-align: center;">Article AU – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser AUa, AUb, AUe et AUp délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe dans la zone AU n°1 (zone d'activités économiques de Beauvallon), un espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine).</p> <p>Les 18 zones AU sont repérées au règlement graphique et font chacune l'objet d'une fiche :</p> <ul style="list-style-type: none">- comprenant, le cas échéant, des règles qui viennent compléter le règlement général des zones AU ou se substituer à ce règlement général, lorsque celui-ci précise qu'il s'applique « sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone » ;- précisant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles.	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit 18 zones AU, correspondant à des secteurs naturels destinés à être équipés et urbanisés. Selon leur situation géographique et leur destination, le règlement de ces zones reprend les dispositions du règlement des zones urbaines correspondantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• 4 zones AUa correspondant à une extension des quartiers centraux sur Le Conardel, au sentier des Lataniers, au chemin des Jonquilles (St François) et au chemin Impérial (Petit St-Pierre) ;• 12 zones AUb correspondant à des extensions de l'urbanisation périphérique ;• 1 zone AUe affectée aux activités économiques et industrielles, à Beaulieu ;• 1 zone AUp 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 laquelle les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d'aménagement régional ; <p>En outre, ces zones devant faire l'objet d'aménagements spécifiques, chacune d'elles fait l'objet d'une fiche précisant les orientations d'aménagement à respecter et les règles qui viennent compléter, où, lorsque c'est précisé dans la fiche, se substituer au règlement général des zones AU.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p>	<p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans les fiches annexes du règlement.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>De même, les prescriptions relatives à la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine s'appliquent et prévalent sur le règlement du PLU (article R. 111-2 du code de l'urbanisme). Voir à ce titre l'annexe n°6-1-1 du PLU.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aéroport ou d'une héliport 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 héliport (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ; - tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m² et situé à moins de 3 km d'un aéroport ou d'une héliport doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones AUa et AUb :</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 AUb, de l'article AU-3. <p>2° En zones AUe et AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité. 	<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 zones correspondant à une extension des quartiers centraux de Saint-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone AUb.</p> <p>Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (AUb) et dans la zone dédiée aux activités économiques (AUe).</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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>3° Dans l'espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 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 AUa et AUb :</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 (cf. annexe jointe au présent règlement) <p>2° En zone AUa :</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>3° En zone AUb :</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. <p>4° En zone AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone. 	<p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Cette règle répond à des objectifs de sécurité en interdisant les installations classées à la seule exception des installations qui sont des commerces et des services de proximités comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux, 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 ces zones, ce qui implique d'autoriser les entrepôts qui leurs sont annexés.</p> <p>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives notamment.</p> <p>Compatible à la prescription n°14 du schéma d'aménagement régional (SAR) de 2011 qui vise à sécuriser la vocation économique des zones d'activités.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 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). <p>Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>	<p><u>Nota :</u></p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>Les hauteurs des bâtiments des extensions urbaines seront identiques à celles des secteurs correspondant déjà urbanisés.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2° A titre d'exception, les dispositions énoncée précédemment au 1° ne s'appliquent pas aux équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (antennes, cheminées, pylônes, etc.).</p> <p>Pour ce type de constructions, répondant à un impératif d'intérêt général, des hauteurs différentes sont admises, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.</p> <p>II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est le terrain naturel avant travaux.</p> <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>1° L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>2° A titre d'exception, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85% du terrain dans le cas des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none">- que cette emprise au sol supérieure à 80% soit justifiée pour des raisons fonctionnelles et techniques,- de respecter une intégration convenable de la construction dans le paysage environnant.	<p>Souvent soumis à des caractéristiques fonctionnelles ou architecturales spécifiques, liées à leur nature même, les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif doivent bénéficier d'une certaine souplesse au sein du PLU, afin de pouvoir être réalisés dans le bon respect de leurs cahiers des charges techniques, souvent complexes.</p> <p>Le PLU prévoit donc une exception les concernant, mais indique aussi ses limites, à travers le respect de l'intégration dans le paysage.</p> <p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments.</p> <p>Il faut également se reporter à l'article AU-9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU prévoit une exception concernant les équipements publics, installations nécessaires aux services publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif du fait de leurs contraintes fonctionnelles et techniques pouvant nécessiter une marge de manœuvre supplémentaire, pour permettre leur réalisation et leur bon fonctionnement. Toutefois, le PLU indique aussi les limites de cette exception, à travers les réserves qui sont énoncées.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>1° A l'intérieur de l'agglomération, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone.</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>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.</p> <p>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> <div style="text-align: center;">SAINT-BENOIT</div>
<p style="text-align: center;">Article AU – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone, les bâtiments doivent être implantés :</p> <p>1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,</p> <p>2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.</p>	<p>Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre.</p> <p>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...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètres de la limite de propriété. Il n'est possible de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètres. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des toitures :</u></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><u>3° Caractéristiques des clôtures :</u></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, 0,50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p>	<p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les différents dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Afin de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p><u>Rappel important</u> : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
<p>4° Protection du patrimoine bâti :</p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p><u>Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u></p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traité en surface perméable.</p> <p><i>Ce pourcentage est de 15% s'agissant des équipements publics, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques d'intérêt collectif répondant aux réserves indiquées à l'article AU-6 du présent règlement.</i></p> <p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p>Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>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>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. Parmi les zones AU du PLU de St-Benoît, seule la zone AUP de Beauvallon est concernée. Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p><i>Cette exception découle de la marge de manœuvre supplémentaire donnée aux équipements publics, etc... s'agissant de l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder dans ces cas, 85% de la superficie totale du terrain (Article AU-6).</i></p> <p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.</p> <p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut alors être exigé.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p>Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone :</p> <p>1° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements,- 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>2° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.</p> <p>1° Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Il s'agit de définir les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Puisqu'elles font l'objet d'évolutions fréquentes, le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>2° Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p> <p><u>3° Eaux pluviales</u></p> <p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</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'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p> <p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissellement.</p> <p>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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>												
<p>4° Électricité</p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p>5° Communications numériques</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 12. Stationnement</p> <p>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 :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nature de l'opération ou de la construction</th> <th style="text-align: left;">Nombre de places de stationnement minimum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">1° Stationnement des véhicules automobiles :</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Habitation :</td> </tr> <tr> <td>Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :</td> <td>1 place par logement.</td> </tr> <tr> <td>Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :</td> <td>1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.</td> </tr> <tr> <td>Logements aidés :</td> <td>1 place pour 2 logements.</td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de places de stationnement minimum	1° Stationnement des véhicules automobiles :		Habitation :		Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.	Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.	Logements aidés :	1 place pour 2 logements.	<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> <p>Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.</p> <p>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.</p>
Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de places de stationnement minimum												
1° Stationnement des véhicules automobiles :													
Habitation :													
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.												
Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.												
Logements aidés :	1 place pour 2 logements.												



Règles		Explication 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>		<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p>Résidences universitaires et de personnes âgées :</p> <p>Commerce, activités de service, bureaux :</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>Restauration :</p> <p>Enseignement :</p> <p>- Établissement du premier ou second degré</p> <p>- Établissement supérieur ou pour adulte :</p> <p>Équipements sportifs et recevant du public :</p> <p>Santé (Hospitalier) :</p>	<p>1 place pour 3 logements ou 3 chambres.</p> <p>En zone AUa : non réglementé</p> <p>En zones AUb et AUe : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)</p> <p>En zone AUa : non réglementé.</p> <p>En zones AUb et AUe : 1 place pour 2 chambres.</p> <p>En zone AUa : non réglementé.</p> <p>En zones AUb et AUe : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>1,5 place par classe.</p> <p>25 places pour 100 personnes.</p> <p>1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.</p> <p>1 place pour 65m² de surface de plancher.</p>	<p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ses rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>2° Stationnement des deux roues :</u></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. 	