

# PLU SAINT-BENOIT

## CAPITALE DE L'EST

PIECE 2-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**Philippe  
BAFFERT  
consultant.**

**altereo**



**AUH  
Ingénierie**



APPROUVE LE : .....

Signature et cachet de la Mairie

## Sommaire

<b>1. L'ORIENTATION GENERALE POUR LA COMMUNE : SAINT-BENOIT, LA CAPITALE DE L'EST .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. La politique d'aménagement du centre-ville : LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. La rénovation et la réhabilitation urbaine des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins .....	5
1.1.2. La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer.....	5
1.1.3. Le développement des quartiers situés sur la rive gauche de la rivière des Marsouins.....	7
<b>1.2. La qualité de vie et l'offre d'habitat pour tous.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3. Le développement accru des activités économiques, touristiques et du numérique.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Les déplacements facilités sur tout le territoire.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5. Les paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique.....</b>	<b>13</b>
<b>2. L'ORIENTATION POUR LA PERIPHERIE DU CENTRE-VILLE (RIVIERE DES ROCHES, BOURBIER, BEAULIEU, BEAUFONDS, BRAS-FUSIL, BRAS-CANOT) : UNE ATTRACTIVITE URBAINE ET ECONOMIQUE A FAVORISER.....</b>	<b>14</b>
<b>3. L'ORIENTATION POUR SAINTE-ANNE : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE .....</b>	<b>15</b>
<b>4. L'ORIENTATION POUR LES BOURGS RURAUX ET LES HAMEAUX NOUVEAUX : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME ET DE TOURISME INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES .....</b>	<b>16</b>
4.1. Les bourgs ruraux.....	16
4.2. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.....	16
<b>5. L'ORIENTATION POUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS : LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAUREES ET PROTEGEES</b>	<b>17</b>
5.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	17
5.2. Les espaces agricoles.....	17
5.3. Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique .....	18

## **Qu'est-ce qu'un PADD ?**

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années (article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme).

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

Véritable projet politique, le PADD de Saint-Benoit porte une grande ambition : faire de la ville la capitale de l'Est non seulement du point de vue historique, géographique et administratif, mais par l'accent mis sur l'attractivité du centre-ville et sur un développement urbain, touristique et économique mettant en valeur ses atouts et ses richesses.

# 1. L'ORIENTATION GENERALE POUR LA COMMUNE : SAINT-BENOIT, LA CAPITALE DE L'EST

A travers son PLU, la Ville affirme sa volonté de faire de Saint-Benoit la capitale de l'Est et se donne les moyens d'assurer les fonctions d'une capitale par la mise en œuvre de 5 axes d'aménagement :

- La politique d'aménagement de son centre-ville,
- La qualité de vie et l'offre d'habitat pour tous,
- Le développement accru des activités économiques et du numérique,
- Les déplacements facilités sur l'ensemble du territoire,
- La protection et l'intégration des paysages dans le développement urbain et touristique de la commune.

## 1.1. La politique d'aménagement du centre-ville : LE CENTRE-VILLE ATTRACTIF DE L'EST

La politique d'aménagement du centre-ville de Saint-Benoît comprend 3 volets d'égale importance :

- I. La rénovation et la réhabilitation des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins
- II. La mise en valeur et le développement de l'axe constitué par la rivière des Marsouins et sa continuation sur le front de mer
- III. Le développement des quartiers situés sur la rive gauche de la rivière des Marsouins



### 1.1.1. La rénovation et la réhabilitation urbaine des quartiers de la rive droite de la rivière des Marsouins

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

Le projet a pour but de ré-impulser une dynamique sociale, urbaine, commerciale et de services dans ces quartiers, en insistant sur la qualité des aménagements publics. Au programme des importantes transformations prévues : le désenclavement des quartiers, une meilleure communication entre les deux rives, la rénovation et la diversification du parc urbain, la valorisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs, le développement de l'activité économique, l'amélioration de l'offre de transport, le soutien à l'activité touristique... En résumé, il s'agit de renforcer l'attractivité du quartier.

A ce titre, plusieurs projets d'envergure vont voir le jour : reconstruction de l'école élémentaire Girofles et réhabilitation de la MJC attenante, construction d'un dojo, poursuite de l'aménagement du Ludo Parc et du parc de Beaufonds, aménagement d'un nouvel espace public pour accueillir le marché forain, requalification de l'avenue J. Jaurès...

Le programme de rénovation urbaine porté par la Ville et ses partenaires publics et privés, s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du territoire, en concertation avec les grands projets régionaux : aménagement de la RN2 déviation en boulevard urbain, création d'un bassin de baignade protégé au port du Butor et valorisation de la jetée, aménagement du sentier littoral...

En matière d'habitat, le projet prévoit la démolition d'une centaine de logements vétustes, la réhabilitation de plus de 500 logements, l'aménagement résidentiel de près de 900 logements... L'accent du volet habitat est mis sur l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie dans les quartiers concernés. Pour cette raison, aucun développement du nombre d'habitants dans ces secteurs de la commune n'est envisagé avant la fin des travaux liés au programme, soit aux environs 2025. A la fin de la réhabilitation des quartiers concernés et quand ceux-ci auront retrouvés de l'attractivité, quelques logements intermédiaires pourront être édifiés.



*Bassin de baignade au Butor*



*Pont de la rivière des Marsouins*



*Beaufonds*

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

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

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

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

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

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

- le terrain de l'ancienne maternité, où un projet d'habitat comportant notamment, des logements intermédiaires et de standing ainsi que des espaces publics, commerces et bureaux, est actuellement en cours d'études. Les échanges devant se poursuivre entre le promoteur privé et les services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France), ce terrain est placé dans le PLU en secteur de projet. Aucune construction ne pourra y être édifée jusqu'à ce que le projet ne soit complètement abouti et validé par l'ensemble des partenaires associés.

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



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



### 1.1.3. Le développement des quartiers situés sur la rive gauche de la rivière des Marsouins

A travers son PLU, la Ville souhaite faire de son centre-ville historique, situé en rive gauche de la rivière des Marsouins, un centre-ville attractif pour les bénédictins et les habitants de l'Est. Pour ce faire, le PLU met en place les règles nécessaires afin de permettre l'élargissement des rues commerçantes centrales : G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet. Ces règles liées à l'aménagement urbain seront couplées à des actions de démarchage afin de permettre à des enseignes de s'installer au centre-ville.

En parallèle à cela, le long de la rue Bertin où les habitations existantes sont impactées par un aléa élevé de submersion marine, une politique foncière sera menée pour acquérir des terrains afin de permettre l'installation de restaurants et de commerces sur cette frange bâtie, située en face du front de mer de l'ancienne gare CFR. L'objectif est de tourner cet espace vers les activités de vente, de loisir ou de bouche, en lien avec la transformation du front de mer en pôle d'animation.

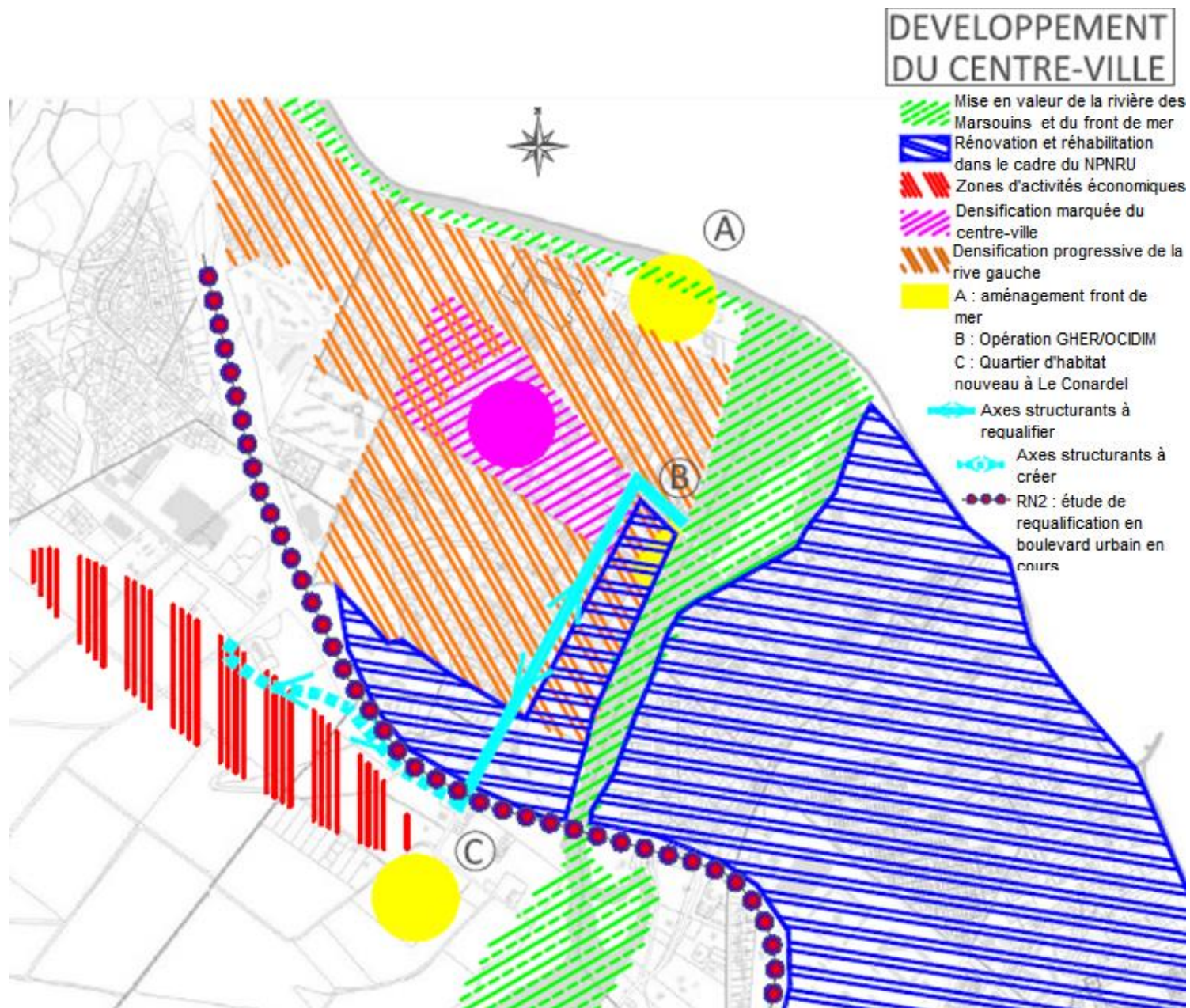
En termes de densification, le PLU prévoit des règles différentes sur le centre-ville historique. Une densification plus forte sera permise sur l'îlot central situé entre la rue G. Pompidou et la RN2 déviation (futur boulevard urbain). Cette densification plus forte concerne ainsi, les principales friches du centre-ville, afin que des opérations immobilières proposant une offre commerciale modernisée avec de nouvelles enseignes et des logements neufs puissent y être réalisées (ex : projet situé sur le terrain de l'ancienne maternité). Cette densification du centre-ville se poursuivra sur le nouveau quartier d'habitat Le Conardel. La partie du centre-ville historique située entre la rue Pompidou et le front de mer fera elle, l'objet d'une densification moindre afin de conserver notamment, les perspectives visuelles sur l'océan.

Dans la perspective de faire de la rive gauche un espace animé et attractif, les espaces publics majeurs vont être requalifiés (places de l'Eglise, de la Mairie et du marché couvert, rue Pompidou...) pour offrir un réel confort et permettre l'accueil d'animations commerciales, culturelles et sociales dans de bonnes conditions.

Le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville passe également par une modification des règles de stationnement pour les commerces, restaurants en centre-ville et une réflexion, en coordination avec la CIREST et la Région, sur le positionnement d'un pôle d'échanges au plus près des commerces, de préférence en rive gauche de la rivière. Cette réflexion vise aussi, à chaque fois que cela est possible, à favoriser les déplacements actifs (piétons et vélos) pour les trajets quotidiens au centre-ville, tout en apaisant la circulation routière sur les principaux axes commerçants et aux abords des équipements publics.



*Rue G. Pompidou, axe commerçant central à redynamiser*





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

La Ville souhaite être la capitale de l'Est en mettant l'accent, non pas sur un nombre d'habitants à atteindre mais sur la qualité des services et du cadre de vie qu'elle propose à ses habitants, ainsi que sur la qualité de l'offre en logements. Pour cette raison, Saint-Benoît se fixe comme objectif de permettre à travers son PLU, la construction de 2500 logements supplémentaires sur la période du PLU (2019-2030). Avec ces nouveaux logements, la Ville souhaite renforcer l'accès à la propriété, répondre aux besoins de tous les âges, des revenus intermédiaires et permettre aux personnes qui travaillent à Saint-Benoît de s'y installer. De même, la réponse au besoin social se poursuivra en maintenant l'exigence de qualité des logements construits.

La construction de ces 2500 logements supplémentaires correspond à l'accueil de 2500 à 5500 habitants supplémentaires sur la période du PLU, ce qui signifie que la population de Saint-Benoît (actuellement aux alentours de 38 000 habitants), sera de 43 000 à 45 000 habitants en 2030.

L'accueil des nouveaux habitants se fera entre les différents centres urbains de la commune : le centre-ville, la ville-relais de Sainte-Anne et l'ensemble des bourgs. Les constructions à venir seront réalisées à 70% dans les zones urbaines et à urbaniser existantes (issues du PLU de 2006) et 30% dans les extensions urbaines nouvelles, créées par le PLU de 2019. Par ailleurs, le développement urbain sera organisé et échelonné dans le temps : la priorité est de construire dans les espaces urbanisés existants, puis en périphérie immédiate de celles-ci. De manière progressive, des zones seront ouvertes à l'urbanisation en fonction de l'existence et de la capacité des réseaux, des conditions de desserte par les transports collectifs...

## 1.3. Le développement accru des activités économiques, touristiques et du numérique

Saint-Benoît, capitale de l'Est, doit être attractive sur le plan économique. S'agissant du commerce, la priorité est la redynamisation du tissu commercial du centre-ville, l'installation de commerces et de services de proximité dans les bourgs et la poursuite du développement de la zone d'activités commerciale de Beaulieu en veillant à ce qu'elle soit complémentaire aux commerces du centre-ville.

L'ouverture de nouvelles zones d'activités est également prévue : 5,7 ha de zones économiques destinées à la production (activités liées aux transports, à la logistique, à l'entreposage de produits, à l'industrie...) à Saint-Benoît sur le site de Beauvallon (en continuité de la zone économique existante qui doit être aménagée) et 1,36 ha sur Sainte-Anne (en continuité immédiate de la STEP et englobant celle-ci). Sur le secteur de Le Conardel, une surface de 15,3 ha est aussi destinée à devenir une zone d'activité économique de production. Elle sera ouverte à l'urbanisation dès lors que la zone économique de Beauvallon aura été aménagée et que les études de faisabilité la concernant auront été menées. En matière d'extraction de matériaux, le PLU reprend la majorité des espaces de carrières repérés sur son territoire par le Schéma Département des Carrières de La Réunion, afin de permettre le développement de ces activités, dans le respect des contraintes légales liées à l'environnement. Le PLU prévoit aussi la consolidation des activités artisanales et industrielles des secteurs de Beauvallon, Beaufonds et Bras-Fusil, ainsi que la poursuite du développement de la zone d'activités commerciale de Beaulieu.

A travers son PLU, la Ville souhaite aussi consolider les structures touristiques et de loisirs existantes reconnues par le PLU de 2006 tout en encadrant leurs possibilités de développement, qu'elles soient situées en zone urbaine ou sous forme de hameaux intégrés à l'environnement. Elle valorise aussi les terroirs et le savoir-faire de l'Est, augmenter son offre agrotouristique et touristique dans les Hauts notamment, via le confortement des activités existantes, la création de hameaux touristiques nouveaux intégrés à l'environnement, les changements de destination autorisés en zones agricole et naturelle... tout cela en veillant scrupuleusement à l'intégration des constructions et installations dans l'environnement et le paysage des sites concernés.

En ce qui concerne le numérique, soucieuse d'offrir aux habitants, entreprises, services... les moyens de communiquer et d'accéder à l'information, Saint-Benoit s'engage, dans le cadre de la loi du 07 octobre 2016 pour une République numérique, dans le développement des communications numériques. Le déploiement de la fibre optique sera poursuivi sur le centre-ville, à Bourbier, à Beaulieu et à Takamaka puis sur Sainte-Anne. La couverture des Hauts du territoire communal sera achevée en 2025, dans l'objectif de connecter tous les foyers et les entreprises de la commune. Des bornes wifi seront aussi installées sur les espaces publics majeurs : dans un premier temps le marché couvert, la place de l'hôtel de ville, le site de l'ancienne gare CFR, la mairie annexe de Sainte-Anne... En parallèle, une réflexion « smart-city » est engagée pour améliorer la qualité des services offerts aux citoyens et la transmission d'informations utiles importantes : connexion de tous les équipements publics, écrans d'affichage numérique...

## 1.4. Les déplacements facilités sur tout le territoire

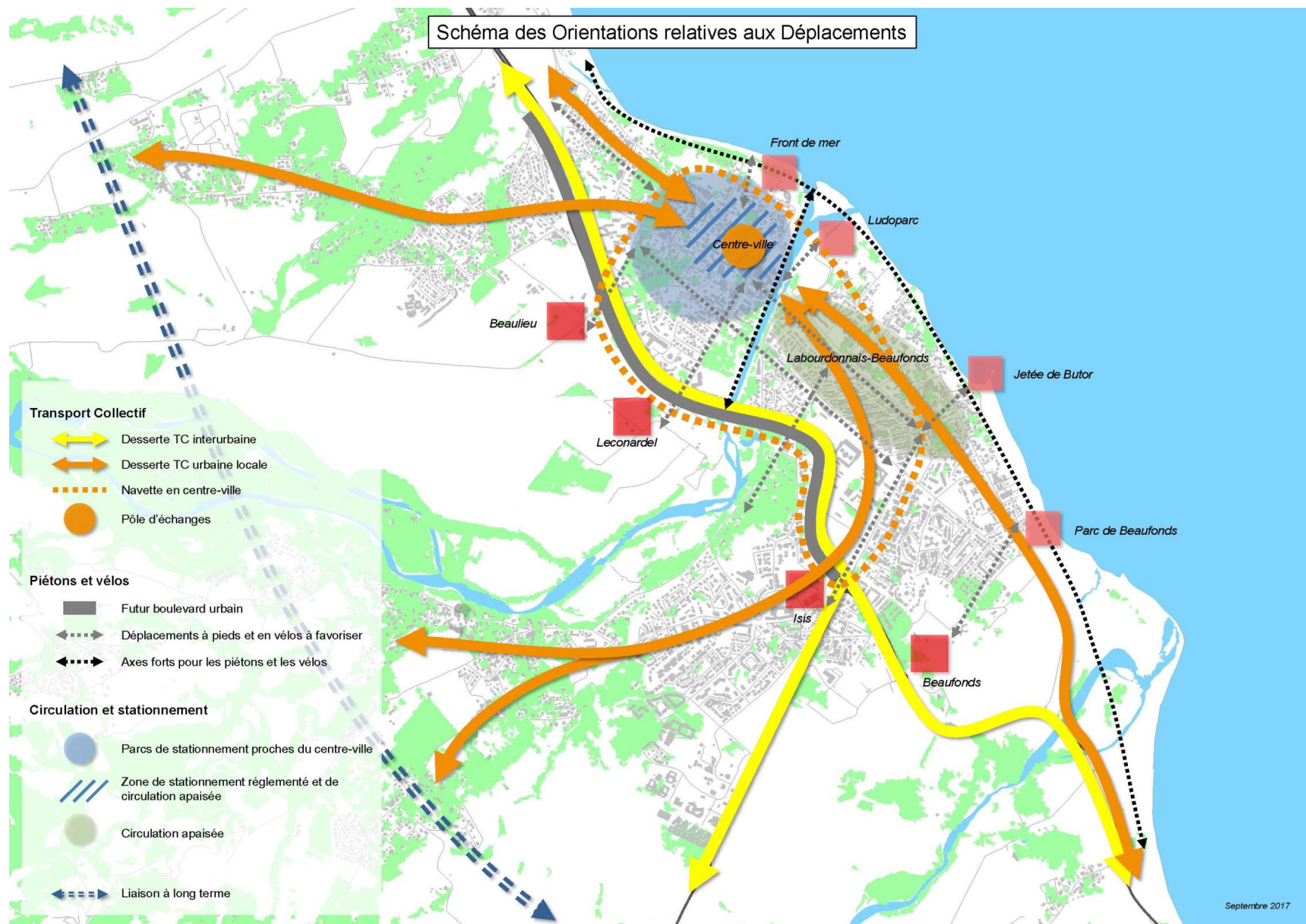
Etant une ville-carrefour, Saint-Benoit doit se doter d'un plan de déplacements communal établi en coordination avec les partenaires : Région, Département, CIREST... Le Plan de Déplacements Communal sera le document de référence pour l'organisation des circulations et des déplacements sur le territoire et devra accompagner la municipalité dans la mise en œuvre de sa vision politique. Ce plan traite de l'organisation et de la maîtrise des trafics en lien avec les renouvellements urbains des deux rives, notamment sur l'apaisement des circulations sur la rue G. Pompidou, l'avenue J. Jaurès et la rue Auguste de Villèle. Il développe une offre multimodale de transport en articulant le transport individuel, le transport collectif et les modes actifs, propose une hiérarchisation du réseau viaire et identifie les requalifications de voiries nécessaires pour faciliter et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables. Il permet aussi une réflexion sur la règlementation du stationnement en centre-ville pour améliorer le taux de rotation des véhicules à améliorer ainsi la capacité en stationnement à aménagement constant. La Ville envisage aussi de poursuivre la création et l'information autour des parcs de stationnement proches du centre-ville.

Saint-Benoît souhaite favoriser les déplacements en transports collectifs sur son territoire afin de réduire les nuisances environnementales, de lutter contre la congestion et d'offrir une solution de transport adaptée à l'ensemble de sa population. La Ville prévoit ainsi de prendre une part active aux projets de transports structurants portés par la Région et la CIREST sur son territoire : aménagement de la RN2 entre Bourbier et le Rond-Point des Plaines en boulevard urbain (avec ouverture sur le secteur de Le Conardel), mise en place du Réseau Régional de Transport Guidé, déploiement du SDRIC et du Sentier Littoral Est, réorganisation de la desserte du centre-ville en transport urbain, évolution du réseau Estival, Route des Hauts...

En coordination avec la CIREST et la Région, une réflexion doit être lancée quant au positionnement d'un pôle d'échanges majeur au plus près des commerces en rive gauche ou en rive droite du centre-ville. Ce pôle d'échanges doit permettre à l'ensemble des usagers du réseau Estival d'accéder aux commerces du centre-ville sans effectuer de correspondance. Il doit être positionné stratégiquement au plus près des grands axes de circulation et disposer d'une grande visibilité pour l'ensemble de la population. A vocation principalement urbaine, il est à articuler avec la gare interurbaine située à l'écart du centre-ville.

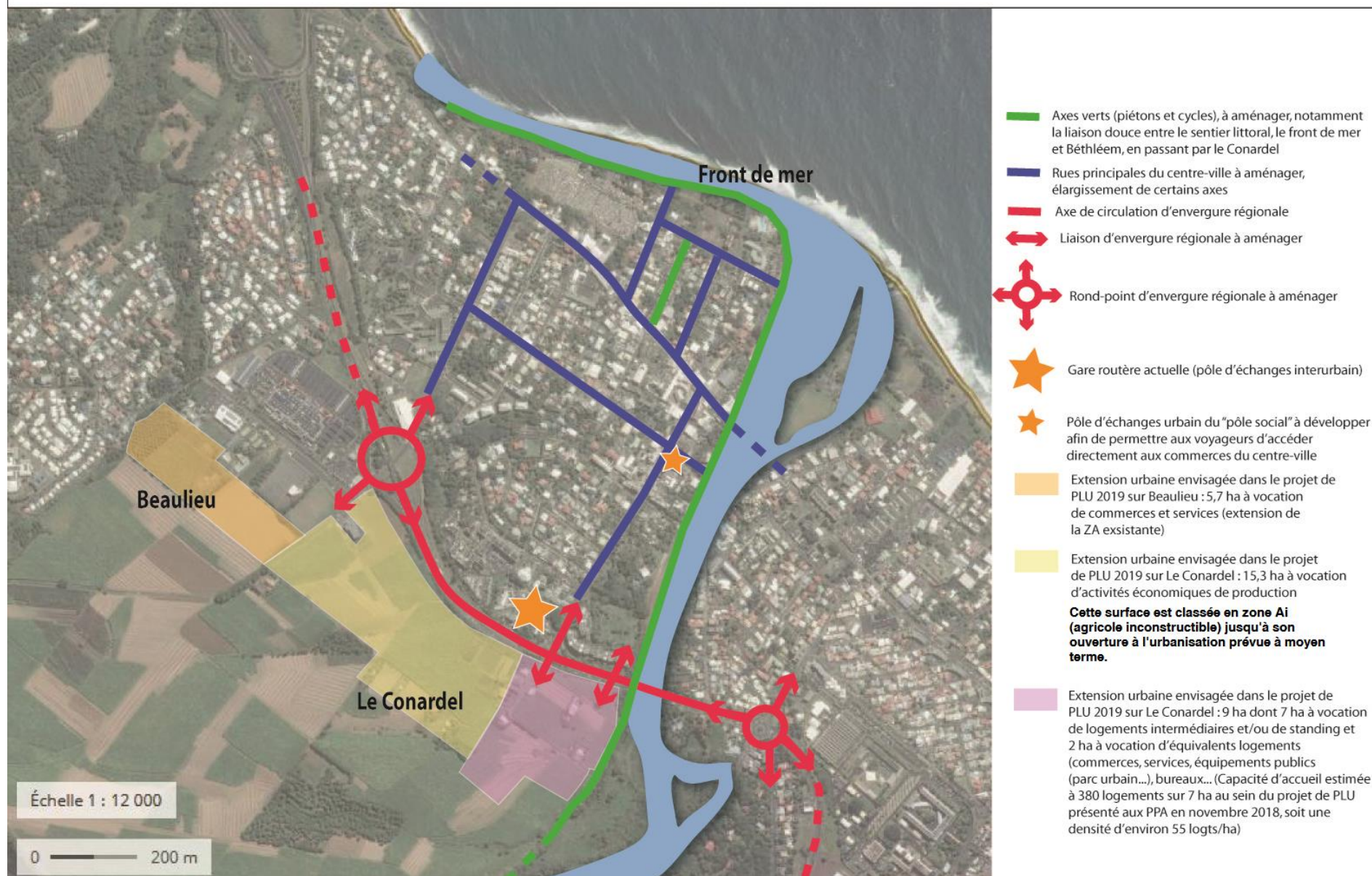
Saint-Benoît souhaite favoriser les déplacements à pied et en vélo chaque fois que cela est possible, en reliant notamment la rive droite au front de mer et au centre-ville de la rive gauche par un franchissement de la rivière des Marsouins. La Ville souhaite également proposer une desserte des principaux pôles d'attraction (front de mer, Beaulieu, Le Conardel, Butor, la rive droite...) par la mise en place de navettes urbaines. Des solutions innovantes pourront être imaginées afin de proposer une fréquence attractive à l'utilisateur tout au long de la journée.

Sainte-Anne, identifiée comme ville-relais dont l'enjeu est un développement en complémentarité avec le centre urbain de Saint-Benoît, sera doté d'un pôle d'échanges secondaire alliant transports urbains et interurbains. Enfin, la Ville souhaite étudier la mise en place d'un transport à la demande sur le reste du territoire non desservi à ce jour par les lignes régulières de transport collectif. Le transport à la demande peut aussi être mise en place en soirée dans les zones urbaines plus denses.





## Schéma des axes à développer au centre-ville de Saint-Benoit





## 1.5. Les paysages protégés et intégrés au développement urbain et touristique

Le territoire bénédicte se caractérise par des paysages exceptionnels : bord de mer, vallée de Takamaka, forêts de Bébou et de Sainte-Marguerite, Grand Etang, Pandanaie, Piton des Neiges... La Ville souhaite faire connaître et valoriser ces sites d'un point de vue touristique et de loisirs en favorisant l'implantation d'activités vertes, sportives et de découverte respectueuses de l'environnement et du paysage : aménagement du sentier littoral, de sentiers de randonnée, de circuits touristiques, création d'hébergements touristiques, reconstruction du refuge du Piton des Neiges, valorisation touristique du Grand Etang en lien avec le Département...

De même, dans la capitale des eaux vives, la Rivière des Marsouins est l'axe majeur des loisirs aquatiques. De ce fait, les sites du bassin Mangue, de Bethléem et d'Ilet Coco seront aménagés en hauts lieux touristiques durables dans le respect des contraintes liées aux risques naturels. Les sites de la Rivière des Roches et du Butor seront également valorisés dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral. Le site du Butor est par ailleurs ciblé, dans le cadre du NPNRU, pour accueillir un bassin de baignade en eau de mer et être aménagé en pôle de loisirs. Un bassin de baignade en eau douce est aussi envisagé sur la Rivière des Marsouins.

Le paysage bénédicte offre des panoramas somptueux visibles des routes telles que le chemin de Ceinture, la RN3... Le PLU valorise ces grands panoramas en poursuivant l'aménagement du sentier littoral et en permettant l'installation de points de vue sur le littoral ou la montagne depuis les axes routiers, le long du littoral de la Rivière des Roches à Sainte-Anne. Du fait de leur valeur environnementale, le PLU les protège dans son règlement en tant que coupures d'urbanisation.

De même, le PLU réintroduit le végétal dans la ville, sur les places, le long de certains axes de circulation ou dans les futurs quartiers. Cela se traduit par la préservation de boisements existants dans les futures opérations d'aménagement et la réintroduction de végétaux le long des rues et places publiques en privilégiant les espèces indigènes et exotiques non envahissantes.

En outre, les éléments naturels et paysagers remarquables du territoire sont recensés par le PLU pour être préservés et mis en valeur. Il en va de même concernant le patrimoine culturel, cultuel, historique et architectural bénédicte. Afin de protéger ces éléments de patrimoine naturels ou bâtis, le PLU prévoit que tout aménagement se fasse en les préservant et en les valorisant.

## 2. L'ORIENTATION POUR LA PERIPHERIE DU CENTRE-VILLE (RIVIERE DES ROCHES, BOURBIER, BEAULIEU, BEAUFONDS, BRAS-FUSIL, BRAS-CANOT) : UNE ATTRACTIVITE URBAINE ET ECONOMIQUE A FAVORISER

---

A travers son PLU, la Ville souhaite que les quartiers périphériques du centre-ville deviennent plus attractifs tant en matière d'habitat que d'économie. Elle souhaite aussi mettre l'accent sur l'amélioration du cadre de vie des habitants dans ces secteurs, comme partout ailleurs sur son territoire.

- Extension du cimetière de Saint-Benoît
- Ainsi, à Bras-Fusil, les équipements et logements réalisés dans le cadre du précédent Programme de Rénovation Urbaine feront l'objet d'un suivi à travers la mise en œuvre du Plan Stratégique Local. Les terrains de la zone Isis seront aménagés pour accueillir des équipements structurants, des réflexions étant menées pour convenir du devenir de ce secteur.
- Le site industriel de Beaufonds, comprenant la distillerie Rivière du Mât, doit aussi se développer en tant que pôle culturel et patrimonial, tout en respectant des contraintes liées notamment aux lisières à préserver entre la zone économique et les espaces habités
- Afin d'offrir à sa population et aux habitants de l'Est le niveau de services d'une capitale, le PLU permet l'accueil, en périphérie du centre-ville, d'équipements d'envergure tels que : Palais des Sports et des Arts à vocation régionale, Centre de Secours Principal du SDIS...
- De la même manière, des zones d'activités nouvelles sont prévues : à vocation économique de production sur Beauvallon, Le Conardel mais aussi à vocation de commerces et services sur Beaulieu, en continuité de la zone d'activités existante.
- En tant que centre urbain de Saint-Benoît, le centre-ville et sa périphérie accueilleront la majorité des nouveaux habitants sur la période du PLU (environ 60%). La densification du centre et de ces quartiers périphériques se fera tout d'abord au sein des espaces bâtis existants puis en périphérie immédiate de ceux-ci. Dans cette perspective, le PLU prévoit des règles permettant la construction de nouveaux logements avec une densité approchant les 50 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser existantes et nouvelles.

Les extensions urbaines nouvelles prévues par le PLU en matière d'habitat, de commerces et de services sont mesurées et respectent les limites fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

### 3. L'ORIENTATION POUR SAINTE-ANNE : LA VILLE-RELAIS AU CACHET CREOLE PRESERVE

---

Sainte-Anne et ses quartiers périphériques (Saint François, Le Cap, chemin Morange et Petit-Saint-Pierre) constituent une ville-relais dont le développement sera soutenu durant la période du PLU. Ce développement sera réalisé progressivement, de façon moins dense qu'au centre-ville par la mise en place de règles adaptées.

La principale règle vise la protection du patrimoine bâti créole de Sainte-Anne. En effet, de Saint-François à Petit Saint-Pierre, la ville-relais recèle un important patrimoine de maisons traditionnelles en bois sous tôle datant des années 1950, qui donnent à cette partie de la ville un cachet créole remarquable à préserver. Le PLU édicte donc des règles spécifiques pour les ouvrages et travaux concernant les maisons créoles existantes et la bonne intégration des nouvelles constructions.

En sa qualité de ville-relais, Sainte-Anne doit aussi avoir un bon niveau d'équipements : équipements complémentaires à ceux réalisés dans le cadre de la ZAC Entrée de Ville, meilleure desserte par les réseaux, implantation d'un pôle d'échanges secondaire en lien avec le réseau Car Jaune... Par ailleurs, le prolongement de la rue Roger Dijoux (derrière la ZAC Entrée de Ville) jusqu'à Petit Saint Pierre sera réalisé pour améliorer les connexions inter-quartiers. De la même manière, des zones d'activités nouvelles sont prévues : à vocation économique de production sur chemin Sévère, en extension de la STEP, et à vocation de commerces et services sur Petit-Saint-Pierre. L'implantation de nouveaux commerces, restaurants est par ailleurs encouragée par une modification des règles de stationnement dans le centre urbain de Sainte-Anne.

Conformément au SAR de 2001, Sainte-Anne et sa périphérie accueilleront 30% des nouveaux habitants sur la période du PLU. Sur Sainte-Anne et dans ses quartiers périphériques, la construction des logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants se fera progressivement au sein des espaces bâtis existants, puis en périphérie immédiate, en tendant vers une densité de 30 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser existantes et nouvelles. Les extensions urbaines nouvelles prévues par le PLU en matière d'habitat, de commerces et de services sont mesurées et respectent les limites fixées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

## 4. L'ORIENTATION POUR LES BOURGS RURAUX ET LES HAMEAUX NOUVEAUX : DES LIEUX DE VIE, D'AGROTOURISME ET DE TOURISME INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES

---

### 4.1. Les bourgs ruraux

Olympe, Abondance, Cratère, Bras Madeleine, la Confiance, chemin de Ceinture, chemin Sévère, Cambourg et les Orangers sont des bourgs ruraux dont l'urbanisation doit être moindre qu'au centre-ville et à Sainte-Anne. Elle se fera donc progressivement, dans le respect d'une densité de 10 logements / ha minimum sur les zones à urbaniser notamment et par la mise en place de règles adaptées.

Les nouveaux logements seront réalisés principalement dans les espaces constructibles existants. Des ouvertures à l'urbanisation limitées sont aussi prévues en périphérie immédiate des zones constructibles existantes afin de mieux les structurer ou de remédier à des cas d'habitat insalubre. Elles se feront dans le respect des limites imposées par le SAR qui fixe un total de 8 hectares environ à répartir entre les bourgs.

En fonction des besoins et des caractéristiques des bourgs, l'offre en équipements publics sera renforcée avec notamment, la desserte numérique des espaces publics (installation de bornes Wifi, de la fibre optique...). En matière de déplacements, le Département poursuivra son programme d'aménagement urbain pour sécuriser les traversées de bourgs. La Route des Hauts réalisable à long terme permettra une meilleure desserte des bourgs de la Confiance et du chemin de Ceinture. Une meilleure connexion entre les bourgs passera par la création de liaisons piétonnes et cyclables le long des chemins existants : lignes 440 et 540, voie verte entre Cambourg et Pont Payet...

### 4.2. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Il existe des pôles de vie, de tourisme et d'agrotourisme en milieu rural, reconnus comme espaces bâtis et constructibles dans le précédent PLU, que le PLU actuel reconnaît, en permettant leur évolution de manière encadrée, dans le respect des lois et réglementations en vigueur. Le PLU permet ainsi, de manière encadrée, l'évolution du bâti existant, ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions au sein des hameaux bâtis existants (à vocation d'habitat et de tourisme).

Contrairement à l'Ouest, l'Est de l'île souffre d'un déficit en hébergements touristiques auquel Saint-Benoît veut pallier. Ainsi, le PLU permet de manière encadrée la création d'hébergements touristiques constitués en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages, de taille et de capacité limitée. Ainsi, la Ville intègre à son PLU des projets touristiques innovants ou d'envergure, faisant preuve d'une intégration paysagère forte : reconstruction du refuge du Piton des Neiges qui est un enjeu touristique majeur, golf dans les hauts de Cambourg, aménagements touristiques et de loisirs au Grand Etang, hébergements touristiques de formes diverses dans les hauts de Bras Madeleine, dans les hauts de chemin de Ceinture, à Cambourg, aux Orangers... Des études ultérieures permettront d'affirmer les projets en cours ou à venir.



## 5. L'ORIENTATION POUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS : LES RICHESSES DU TERRITOIRE MISES EN VALEUR, RESTAUREES ET PROTEGEES

---

### 5.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A travers son PLU, la Ville démontre sa forte implication envers la préservation des espaces agricoles et naturels, dans le respect des lois et réglementations en vigueur. Ainsi, elle modère sa consommation en prévoyant l'urbanisation des zones à urbaniser 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 répartis comme suit :**

- sur le centre de Saint-Benoît et ses quartiers périphériques : 15,3 ha
- sur la ville-relais de Sainte-Anne : 1,4 ha
- sur les bourgs ruraux : 8 ha

- **En matière d'économie de production 7 ha répartis comme suit :**

- sur le centre de Saint-Benoît et ses quartiers périphériques : 5,7 ha
- sur la ville-relais de Sainte-Anne : 1,36 ha

A ces 31,7 ha de zones rendues constructibles en périphéries des zones urbaines existantes, le PLU crée des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (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 2019 est donc de 36 ha, ce qui représente une baisse de 85% par rapport au précédent PLU (2006).**

Le PLU 2019 lutte également contre le mitage en confortant les possibilités de construire au sein des STECAL créés par le PLU de 2006, en mettant en place une politique forte d'aménagement du centre-ville, afin de le rendre plus attractif pour l'habitat notamment et en prévoyant des règles permettant une densification des espaces bâtis existants et surtout, des zones à urbaniser existantes et nouvelles.

### 5.2. Les espaces agricoles

A travers son PLU, la Ville souhaite maintenir l'activité cannière sur son territoire puisqu'elle fait partie de son histoire, de son identité et façonne ses paysages. Elle est aussi source d'emplois, de richesses et d'innovation. Les terres à canne sont à préserver et valoriser à travers la lutte contre l'étalement urbain et la poursuite des actions menées depuis 2007 dans le cadre de la Charte agricole (réalisation des voiries de la zone prioritaire canne, etc.).

Le monde agricole bénédicte est aussi marqué par la diversification (litchis, ananas, maraîchage, élevage...) que la Ville encourage. Ainsi, dans les espaces agricoles, le PLU autorise les activités agricoles et les constructions nécessaires à celles-ci. Il permet aux agriculteurs d'avoir un complément de revenu en autorisant sous certaines conditions l'agrotourisme. Afin d'œuvrer au développement de l'agriculture et de l'élevage, le PLU a reclassé en zone agricole des terres en friches situées dans les Hauts, anciennement classées en zone naturelle mais ayant un historique ou un potentiel agricole. De même, des espaces classés en zone constructible mais non bâtis depuis 2006, cultivés et sur lesquels il n'existe pas de projet urbain ou

touristique, ont été reclassés en zone agricole. Les constructions liées aux activités d'élevage sont autorisées par le PLU sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et environnementale des lieux, d'avoir des possibilités d'accès et de desserte en réseaux et de ne pas se situer à proximité des bourgs. S'agissant de la pêche, le PLU autorise l'installation d'équipements sur le littoral (criées, stands de vente de poissons...) et prévoit la réhabilitation de la jetée du Butor, ainsi qu'un port de plaisance au Butor, comme inscrit au SAR.

Le territoire bénédictin dispose d'une ressource en matériaux en cours d'exploitation, pouvant servir notamment à alimenter le chantier de la nouvelle route du littoral. Le PLU prévoit le développement d'espaces de carrières et d'activités liées dans la majorité des secteurs repérés au SDC. Les conditions d'extraction et la remise en état après exploitation sont rigoureusement encadrées pour en maîtriser l'impact sur l'environnement. Le PLU prévoit le retour de ces espaces en zonage agricole une fois leur exploitation terminée. Enfin, les ressources locales représentent un potentiel en termes de développement durable et de production d'énergie renouvelable. Le PLU permet de s'appuyer sur ces ressources pour développer et favoriser la production d'énergies renouvelables : hydraulique, solaire, biomasse, marine... Les projets photovoltaïques feront l'objet d'une attention particulière pour ne pas compromettre l'activité agricole.

### 5.3. Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces à forte valeur écologique

Forte de ses richesses naturelles indéniables (vallée de Takamaka, forêts de Bébour et de Sainte-Marguerite, Grand Etang, Piton des Neiges...) Saint-Benoit souhaite devenir la « Capitale Nature » de l'Est basée sur un tourisme et des loisirs verts, d'eaux vives, sportifs et de découverte. Il prévoit aussi l'aménagement des sites d'eaux vives incontournables tels qu'Ilet Coco, Bethléem, bassin Mangue en hauts lieux touristiques durables dans le respect des contraintes liées aux risques naturels. Le site d'Ilet Coco sera aménagé dans le respect du schéma de sécurisation et d'aménagement touristique réalisé en collaboration avec les partenaires et les habitants.

La nature exceptionnelle de Saint-Benoit devant aussi être protégée et préservée, le PLU identifie les espaces les plus riches en faune et en flore (forêts, rivières) comme réservoirs de biodiversité. Leur valorisation agricole ou touristique est ainsi encadrée pour qu'elle puisse se faire dans le respect de l'environnement et du paysage, en prenant en compte leurs spécificités. De même, les éléments naturels qui permettent à la faune et à la flore de se déplacer entre ces réservoirs sont appelés corridors écologiques. Il peut s'agir d'espaces boisés le long des rivières ou ravines, de haies dans les espaces agricoles... Ces éléments sont préservés par le PLU pour garantir le lien entre les réservoirs et le reste du territoire, notamment le littoral. Le PLU permet aussi de rétablir des continuités écologiques en maintenant ou en créant des haies, des alignements d'arbres dans les opérations immobilières ou les espaces publics. Le PLU reclasse en zone naturelle des espaces auparavant classés en zone agricole, à urbaniser ou urbaine, mais ayant une forte valeur écologique et les caractéristiques d'une zone naturelle ou forestière

Les milieux aquatiques, fleuron de la « ville des eaux vives » représentent aussi une richesse environnementale et touristique. A travers son PLU, la Ville préserve les corridors bleus et la qualité de la ressource en eau par une gestion optimale et raisonnée, notamment des eaux pluviales. Le PLU veille aussi à préserver la qualité de l'eau potable (eaux vives, points de captage...) et prévoit la construction d'une unité de potabilisation de l'eau à l'Abondance. Le renforcement progressif de l'assainissement collectif au centre-ville, à Sainte-Anne puis sa mise en œuvre dans les bourgs doit aussi permettre de limiter les risques de nuisances et de pollutions dans les milieux naturels.

Du fait de sa situation littorale et de la forte présence de rivières et ravines sur son territoire, la commune est concernée par des risques naturels majeurs : inondation, mouvements de terrain, submersion marine et érosion littorale. Pour anticiper ces risques et assurer la sécurité de la population et de ses biens, la collectivité veille à travers son PLU à ce que tout développement soit conditionné par la prise en compte des risques en suivant les règles des Plans de Préventions des Risques.

### **Glossaire :**

- **PLU** : Le Plan Local d'Urbanisme est le document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale. C'est lui qui définit la destination générale des sols sur la commune.
- **PADD** : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le cœur du PLU. Il contient le projet politique des élus en matière d'aménagement du territoire pour les 10/15 ans à venir.
- **OAP** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs de développement urbains, touristiques... connus et identifiés par le PLU.
- **STECAL** : Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont des secteurs qui peuvent être identifiés à titre exceptionnel en zones agricoles ou naturelles du PLU. Des constructions nouvelles peuvent y être autorisées sous certaines conditions et contraintes prévues par le code de l'urbanisme.
- **Smart city** : « Ville intelligente », désigne une ville qui utilise les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour améliorer la qualité des services urbains et/ou réduire ses coûts.
- **RRTG** : Le réseau régional de transport guidé est un projet de transport en commun type monorail porté par la Région Réunion.
- **Coupure d'urbanisation** : Les coupures d'urbanisation sont des espaces agricoles ou naturels où l'urbanisation est très fortement contrainte pour préserver des vues, panoramas sur le littoral.
- **Espèces indigènes** : Une espèce est indigène à une région si sa présence dans cette région est le résultat d'un processus naturel, sans intervention humaine.
- **Programme de Rénovation Urbaine** : Programme où l'Etat, la commune et des partenaires publics et privés œuvrent à la rénovation d'un quartier. Le financement des travaux est partagé.
- **Plan Stratégique Local** : Il s'agit d'un plan d'actions qui fait suite à l'ANRU 1 sur Bras-Fusil. Il a pour but d'accompagner et de pérenniser les opérations réalisées par une gestion de proximité.
- **SAR** : Le schéma d'aménagement régional est le document réalisé par la Région, qui planifie l'aménagement du territoire réunionnais. Le PLU doit lui être compatible.
- **Centre urbain principal** : Au sens du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Saint-Benoît est le pôle principal de la microrégion Est, le point d'ancrage du développement du bassin Est.
- **Ville-relais** : Au sens du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Sainte-Anne est la ville-relais de Saint-Benoît, et doit en ce sens avoir un bon niveau équipements, de desserte...
- **Bourgs ruraux** : Il s'agit des bourgs situés dans les Hauts de la commune, appelés territoires ruraux habités dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).
- **Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et aux paysages** : Au sens de la loi Littoral, il s'agit d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur, intégrée à l'environnement et aux paysages, prenant la forme d'un petit nombre de constructions proches les unes des autres, s'inscrivant par leurs caractéristiques et organisation dans la tradition locale.
- **Réservoirs de biodiversité** : Espaces où la faune et la flore est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces effectuent leur cycle de vie dans des habitats suffisamment grands.
- **Corridors écologiques** : Espaces assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité, permettant aux espèces de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie (rivière, ravine, haies...)
- **Continuités écologiques** : Il s'agit de la trame verte et bleue du territoire, établie lors de l'évaluation environnementale du PLU. Elle regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- **Plan de Prévention des Risques** : Servitude d'utilité publique, c'est un document réalisé par l'Etat qui régit l'utilisation des sols à l'échelle communale, en fonction des risques auxquels ils sont soumis. A Saint-Benoît, il existe un PPR multirisques (inondation et mouvements de terrain) et un PPR littoral (submersion marine et recul du trait de côte) approuvés le 02/10/2017.
- **Agrotourisme** : Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation, préexistante et viable, et de lui assurer un revenu complémentaire à celui de l'activité agricole prédominante.
- **ZAC** : Une zone d'aménagement concertée est une opération publique d'aménagement et d'équipement de l'espace urbain.