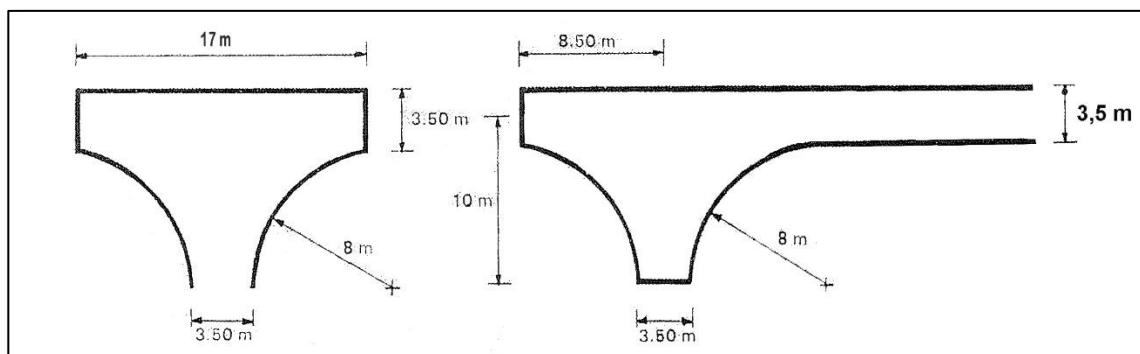


ANNEXES

AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE (ARTICLE 3)

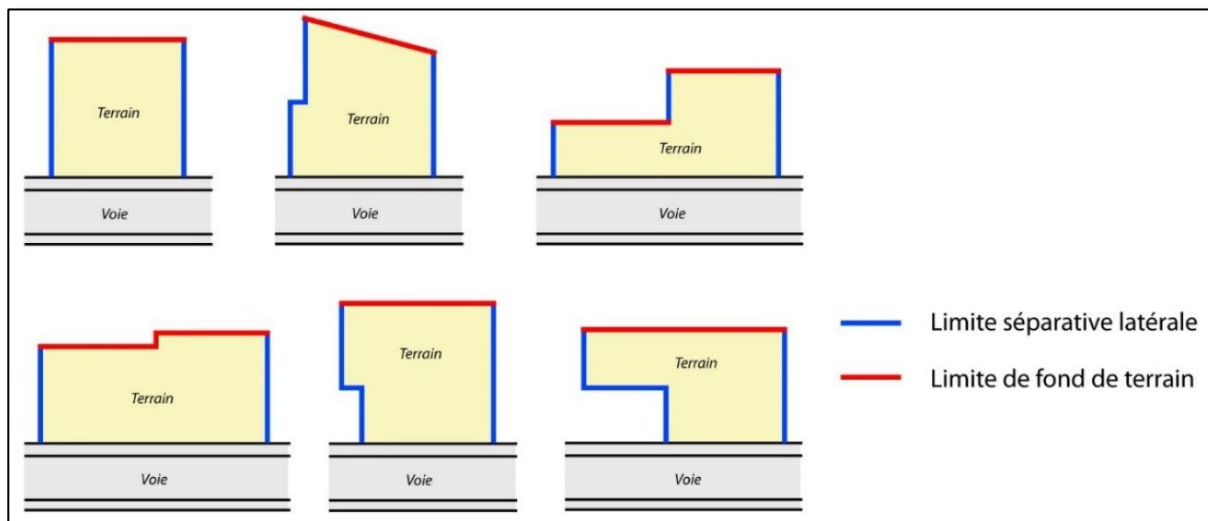
Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



LES LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PROPRIETE (ARTICLE 7)

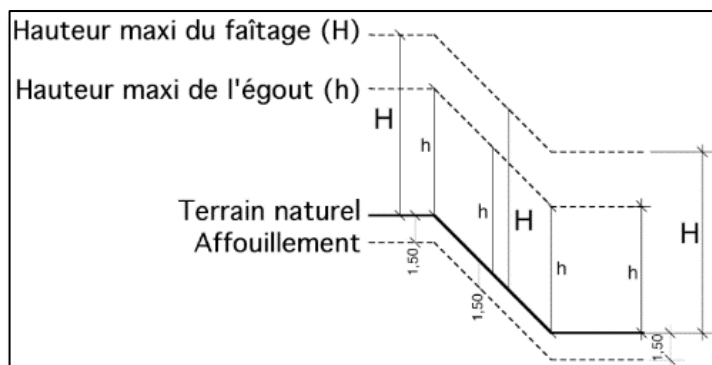
Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



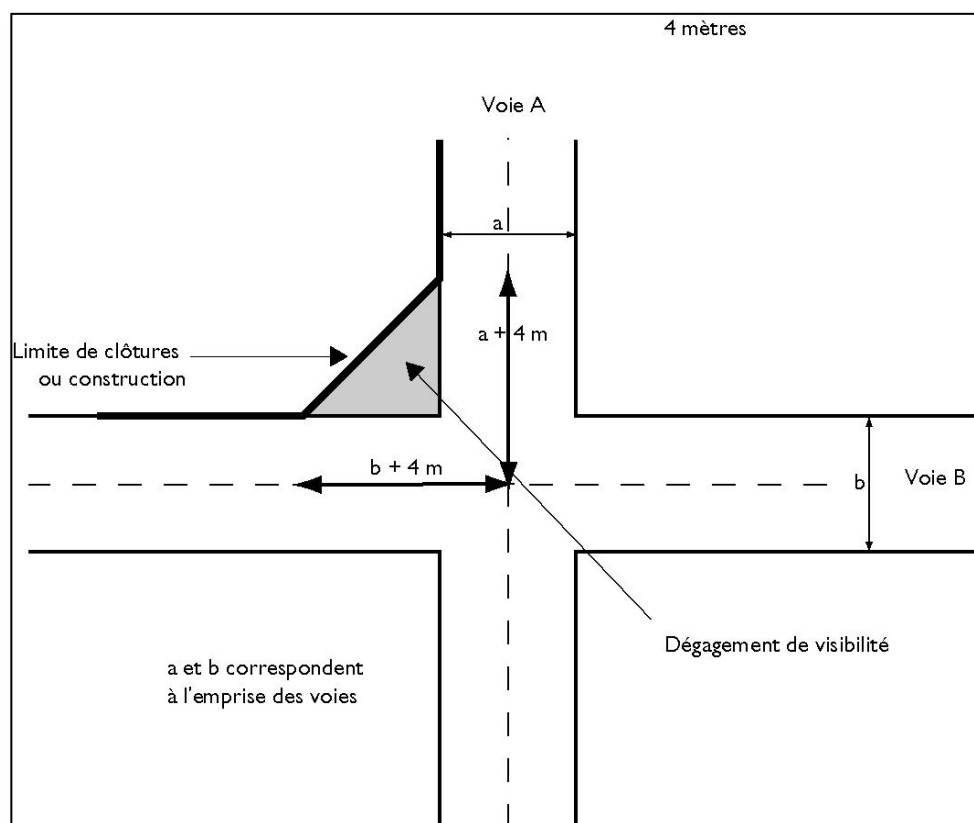
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS EN PENTE (ARTICLE 10)

Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, la hauteur des constructions se mesure depuis le terrain naturel, selon un plan parallèle à celui-ci :

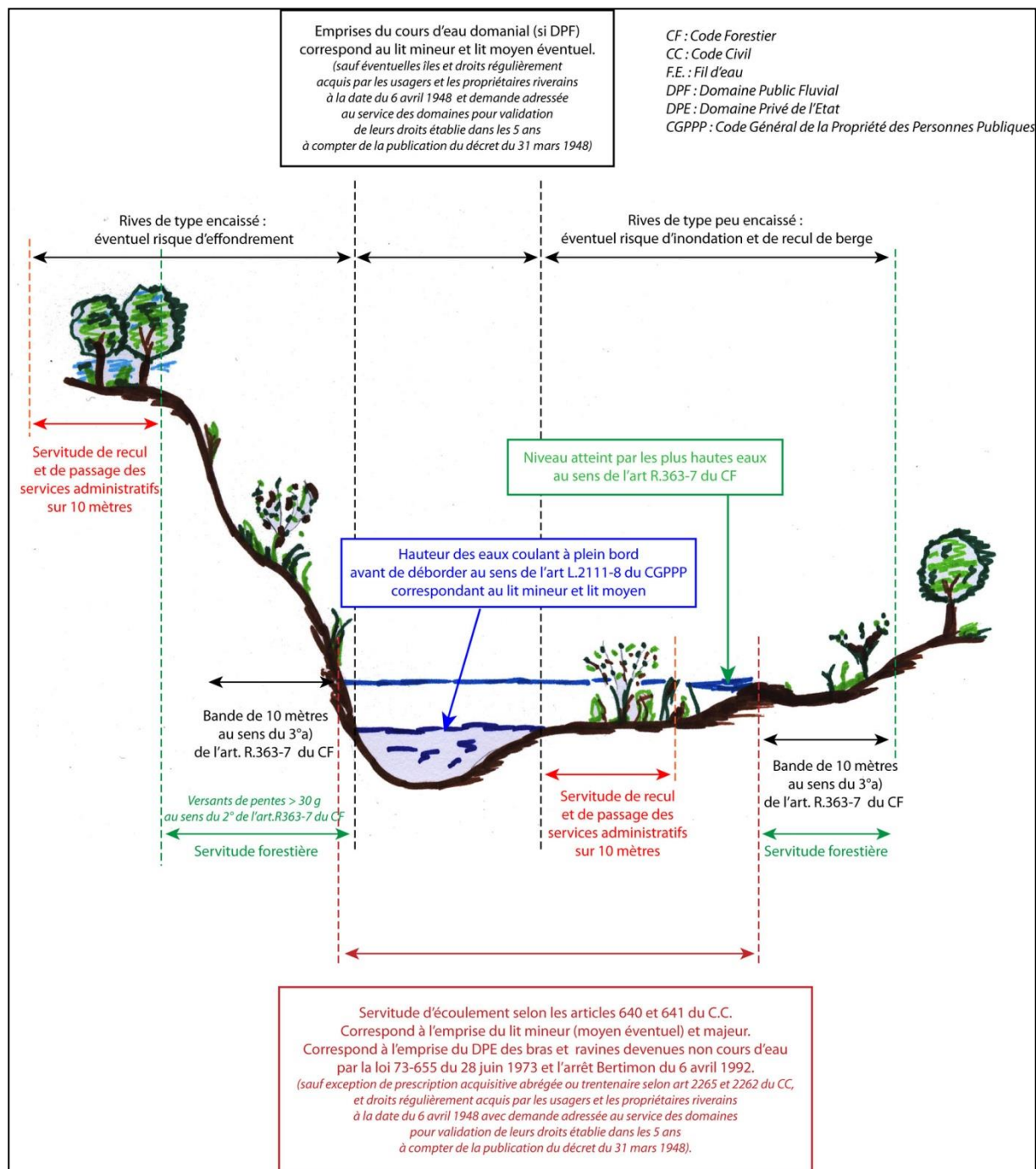


DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



SERVITUDE LE LONG DES RIVIERES, BRAS, RAVINES ET LEURS AFFLUENTS



DEFINITION DU VOCABULAIRE DE LA ZONE AGRICOLE

Définition des activités agricoles « sens restreint »

Selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

Définition des activités agricoles « sens large »

Extrait de l'article L 311-1 du code rural dernier alinéa :

« Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Extrait du L. 722-1 du code rural

« Le régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles est applicable aux personnes non salariées occupées aux activités ou dans les exploitations, entreprises ou établissements énumérés ci-dessous :

1° Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **ou structures d'accueil touristique, précisées par décret**, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration ;

(...) »

Extrait du D 722-4 (issu du décret d'application)

« Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1, **sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.**

Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société »

Définition de « présence permanente et rapprochée »:

Dans le cas de la construction ou de l'aménagement d'un logement nouveau, la nécessité pour l'occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ne peut être démontrée qu'afin d'assurer une présence humaine permanente et rapprochée pour :

- la surveillance d'animaux,
- la surveillance de cultures sensibles
- la surveillance de matériel particulier.

L'implantation du logement devra être justifiée par la proximité du bâtiment technique ou des parcelles nécessitant une surveillance.

GLOSSAIRE

Les définitions sont valables, sauf mention différente expressément citée dans le règlement.

Acrotère : bandeau périphérique qui entoure une toiture. Élément d'une façade situé au-dessus du niveau bas de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

Architecture des pans : est considéré comme architecture à deux pans minimum les toits dits en croupe, réciproque, en carène. Sont exclus de cette définition les toits en appentis, toit à un seul pan ou toit à pupitre.

Bâtiment : édifice présentant un espace intérieur utilisable

Carrossable : se dit d'une voie ou d'un chemin qui peut techniquement être emprunté par tout véhicule particulier à moteur.

Construction : toute construction à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, présentant ou non un espace intérieur utilisable. Constituent une construction les installations, appareillages et ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation en sous-sol ou en surplomb du sol.

Sont exclus de la notion de construction pour le règlement du PLU : les murs de soutènement, les clôtures reposant ou non sur un muret, les aménagements au sol non couverts (dalle, terrasse, voie).

Annexe : l'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire de l'habitation principale (par exemple : garage, appentis, serre, abri de jardin, piscine etc. lorsqu'ils ne sont pas contigus à une construction principale). Tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente sont exclus de la notion d'annexe. La notion de dépendance est similaire à celle d'annexe.

Faîtage : arête d'un toit, sommet de la toiture d'un bâtiment

Les 9 destinations possibles pour les constructions (grille PC) et leur définition :

- **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées, sont considérées comme de l'habitation.
- **Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre la caractère temporaire de l'hébergement, il comporte un minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).
- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, professionnels de santé (sauf pharmacie). C'est principalement la notion d'accessibilité directe à la clientèle qui distingue la destination « bureaux » de la destination « commerce ».
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). La présentation directe au public doit constituer une activité dominante (ce qui exclut les professions libérales, les professions médicales ou paramédicales mais comprend les pharmacies). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leur annexe où sont exercés des activités de fabrication artisanale de produits vendus ou non sur place exercées par des travailleurs manuels. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature française d'activités du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Exploitation agricole ou forestière** :
 - Exploitation agricole : recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (cf. définition chapitre dédié) ;
 - Exploitation forestière : recouvre notamment les maisons forestières et les scieries ainsi que les constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Équipement d'intérêt collectif** : il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; des salles d'art et de spectacle ; des équipements sportifs et tout autres équipements recevant du public.

Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Sol naturel avant travaux : la notion de niveau naturel ou de sol naturel peut se définir à partir de la jurisprudence, dont deux arrêts du Conseil d'Etat donnent les critères :

- C.E. 26 février 1992, M. Lemée et Mme Znamiec (n°120067) : "la hauteur des constructions mesurée à compter du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis",
- C.E. 27 octobre 2000, S.C.I. Vista Amena, n°195651 : "Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Pour déterminer le niveau du sol à partir duquel la hauteur des constructions devait être mesurée, il convenait de faire abstraction d'un remaniement du sol naturel effectué à une date trop récente pour le faire regarder comme incorporé à celui-ci à la date du dépôt de la demande de permis de construire". Mais il y a lieu de "rechercher si le remaniement en cause résultait de travaux effectués en vue de la réalisation du projet".

Unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

Vide sanitaire : un vide sanitaire, est un espace accessible ou non, situé entre le sol et le premier plancher du bâtiment. De quelques dizaines de centimètres de hauteur jusqu'à moins de 1,80 mètre, pour ne pas être considéré comme une surface aménageable, il fait office d'espace tampon entre le sol et le premier plancher du bâtiment.

DEROGATION A L'INTERDICTION GENERALE DE DEFRICHER

(Source : brochure DAAF 974) **Article L 374-1 à L374-6 du code de forestier.**

Le défrichement : définition

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. Toutes les formations végétales comprenant des arbres ou arbustes (forêts, brandes, fourrés à pimpins,...) représentent un état boisé au sens réglementaire, à l'exception des jardins et des vergers.

Je désire effectuer un défrichement

À La Réunion, le Code forestier interdit les défrichements. Ce principe connaît des exceptions (cf. article L. 374-6 du code forestier*) et des dérogations peuvent être accordées dans certains cas cf. article L.374-2 du code forestier*).

Quelles sont les démarches à effectuer pour obtenir une dérogation à l'interdiction de défricher ?

Pour pouvoir réaliser un défrichement, celui-ci doit au préalable faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction générale de défricher délivrée par la Direction de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (D.A.A.F.). L'Office National des Forêts assure l'instruction technique des demandes de dérogation à l'interdiction de défricher pour le compte de la D.A.A.F.

La demande doit être déposée à :

Direction Régionale de l'O.N.F.
Domaine Forestier de la Providence
97488 – SAINT-DENIS
Tél. : 0262 90 48 00
Mél : dr.reunion@onf.fr

La liste des pièces à fournir est la suivante :

- Formulaire de demande (à retirer à la Direction Régionale de l'O.N.F. ou de l'unité territoriale du secteur concerné)
- Copie du titre de propriété et du bail à ferme le cas échéant
- autorisation signée du propriétaire s'il n'est pas lui-même le demandeur
- Extrait de la matrice cadastrale authentifié
- Extrait du plan cadastral
- Plan du projet (précisant les limites du terrain et les limites de la zone à défricher)
- Copie du PLU (anciennement POS)
- Étude d'impact (menée au préalable, par le demandeur pour une surface supérieure à 25 ha)

Quels sont les délais d'instruction ?

Le défrichement étant interdit sur le département de La Réunion, l'administration n'est pas tenue au respect d'un délai de réponse au demandeur. En pratique, toute demande devant faire l'objet d'une reconnaissance préalable du terrain par l'ONF (valant notice d'impact), le délai de réponse est variable en fonction de l'enquête et ne peut être en général inférieur à deux mois entre le dépôt du dossier complet et la date de signature de la décision par le directeur de l'Agriculture et de la Forêt.

S'agissant de dérogation à une interdiction générale, **l'absence de réponse ne vaut pas autorisation de défricher.**

La dérogation à l'interdiction de défricher, une fois délivrée, est valable 10 ans.

Pour un projet de construction, la dérogation à l'interdiction de défricher est un préalable à la demande de permis de construire ou de lotir, si le terrain à construire est boisé.

La dérogation à l'interdiction de défricher peut-elle être refusée ?

La dérogation à l'interdiction de défricher peut être refusée pour des motifs tels que :

- le maintien des terres sur les pentes ;
- la défense du sol contre l'érosion ;
- la protection de la qualité des eaux ;
- la préservation d'espèces végétales ou animales ou d'écosystèmes remarquables.

Dois-je payer une taxe ?

Aucune taxe n'est à payer. La taxe sur les défrichements a été supprimée en 2002.

Quelles sont les sanctions en cas de défrichement sans dérogation à l'interdiction de défricher ?

Les défrichements illicites (réalisés sans dérogation à l'interdiction de défricher) sont sanctionnés par une amende pouvant atteindre 3 750 € par hectare défriché et par l'obligation de remise en état du terrain dans un état boisé. Toute fraction d'hectare est comptée pour un hectare dans le calcul de l'amende.

***Extrait de l'article L.374-2 du code forestier**

Pour son application à La Réunion, l'article L. 341-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 341-5. — Une dérogation à l'interdiction de défricher énoncée à l'article L. 341-3 applicable à La Réunion peut être accordée par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la conservation des bois et forêts n'est nécessaire à aucune des fonctions suivantes :

- « 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
 - « 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
 - « 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux;
 - « 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable;
 - « 5° A la défense nationale ;
 - « 6° A la salubrité publique ;
 - « 7° A la nécessité d'assurer l'approvisionnement local en bois et produits dérivés ;
 - « 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
 - « 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels ;
 - « 10° A l'aménagement des périmètres retenus pour les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière, mentionnées aux articles L. 123-18 à L. 123-23 du code rural et de la pêche maritime.
- « Le droit de défricher ne peut être exercé que pendant dix ans à compter de la date de la dérogation. »

***Extrait de l'article L.374-6 du code forestier**

« Art. L. 342-1. — Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-5 applicable à La Réunion :

- « 1° Les jeunes bois pendant les dix premières années après leur semis ou plantation, sauf dans les cas prévus par le troisième alinéa de l'article L. 341-10 applicable à La Réunion, ou si les semis ou plantations ont été exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier ;
- « 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares ;
- « 3° Les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à 4 hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils se trouvent à l'origine d'une source permanente, ou s'ils proviennent de reboisements exécutés en application des chapitres II et V du titre IV du livre Ier. »

LA TAXE D'AMENAGEMENT

Source : service-public.fr ; [economie.gouv](http://economie.gouv.fr)

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

La taxe d'aménagement (TA) est une taxe unique composée d'une part communale ou intercommunale et d'une part départementale.

Chaque part est instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental. Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU), la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée d'office par délibération. Il peut, cependant, être décidé par délibération de l'autorité locale de renoncer à la perception de la part communale ou intercommunale.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : (surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental).

La taxe d'aménagement est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves.

Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas sont exclus de la surface taxable.

Certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Certaines constructions ouvrent droit à un abattement de 50 %. Sont notamment concernés :

- les 100 premiers m² de la résidence principale
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement livrés à des organismes HLM et leurs annexes

Certaines exonérations sont prévues par le Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent en particulier aux aménagements suivants :

- les petits abris de jardins ou toutes autres constructions d'une superficie inférieure ou égale à 5 m² non soumis à déclaration préalable ou à permis de construire
- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans suite à un sinistre comme un incendie
- les constructions et aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions

Sur délibération, les collectivités locales peuvent décider d'exonérer de taxe d'aménagement (en totalité ou en partie) certaines constructions comme :

- les abris de jardin d'une superficie supérieur à 5 m², pigeonniers et colombiers soumis à autorisation préalable
- les surfaces de constructions supérieures à 100 m² pour la résidence principale financée par un éco-PTZ
- les logements évolutifs dans les départements d'Outre-mer