

PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 3.1-REGLEMENT ECRIT

Philippe BAFFERT
consultant.

altereo



AUH
Ingénierie

APPROUVE LE :

Signature et cachet de la Mairie



Sommaire

ZONES U 3

ZONES AU 19

ZONES A 32

ZONES N 40



ZONES U

Zones urbaines

<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Article U – 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 ; • une zone Ut aux Orangers, affectée 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.



<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>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p>Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. - Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3. <p>2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :</p> <p>Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</p>	<p>Dans 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>Dans le secteur de l'ancienne maternité (parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU AK 810) un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une disposition particulière intégrée dans le PLU. Dans l'attente, il est important limiter les constructions, pour ne pas risquer de compromettre ce futur projet.</p>



<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>3° Dans la zone Ue située sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât à Beaufonds et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L1, les constructions nouvelles sont interdites sur l'espace non aedificandi apparaissant dans l'annexe L1 du présent règlement. L'écran végétalisé composé d'essences de hautes tiges apparaissant dans cette annexe L1 doit également être respecté (cf. fiche annexe du règlement N°L1).</p> <p>4° Dans la zone Ue située à Petit Saint-Pierre et identifiée sur le document graphique du PLU par la loupe L2, les règles qui s'appliquent sont celles contenues dans l'annexe L2 du présent règlement (cf. fiche annexe du règlement N°L2).</p> <p>5° En zone Ue et Up :</p> <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>C'est pourquoi le PLU applique le 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer « <i>dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes</i> ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui limite sa durée de validité.</p> <p>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>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>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 Souridine), toute construction est interdite.</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>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</p> <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 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>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>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>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>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>Application du schéma d'aménagement régional.</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>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>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Article U – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+combles), • 10 mètres (R+2+combles), • 7 mètres (R+1+combles), • 4 mètres (R+ combles). <p>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>



<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>II- Calcul de la hauteur</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur les tronçons figurant en rouge et vert au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap, - le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faîtage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faîtage.</p> <p>Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :</p> <p>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>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article Ua 9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'élargir les rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet afin d'en faire de vraies rues commerçantes, capables d'accueillir des bâtiments de 3 étages. En imposant un recul aux constructions nouvelles le long de ces rues, le but est d'élargir à terme le trottoir. Les bâtiments existants ne sont pas sujets à ce recul. En cas de démolition, le nouveau bâtiment devra respecter ce recul.</p> <p>Cette disposition a pour objet de faciliter l'aménagement progressif des trois principales rues du centre, sans pour autant handicaper les commerces existants.</p>



<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>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>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>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> <p style="text-align: center;">SAINT-BENOÎT</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>



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 – 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><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>Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p>



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 traités en surface perméable.</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>2° Protection du patrimoine naturel :</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une</p>	<p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uap les bâtiments créoles à préserver sur le territoire de Sainte-Anne et Saint François ; - Sur le reste de la commune, sont protégés les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art, ainsi que des édifices à caractère culturel... <p>Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi sur le territoire</p>



<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe du règlement.</p> <p>Article U – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1° Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p> <p>2° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements, - 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>3° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Article U – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>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><u>1° Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le</p>	<p>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>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public</p>



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>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><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</p>	<p>d'eau potable.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduares 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 ruissèlement.</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>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><u>4° Électricité</u></p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p><u>5° Communications numériques</u></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 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%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Nature de l'opération ou de la construction</td><td style="width: 50%; text-align: center;">Nombre de place de stationnement minimum</td></tr> </table> <p><u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u></p> <p>Habitation :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :</td><td style="width: 50%; text-align: center;">1 place par logement.</td></tr> </table>	Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de place de stationnement minimum	Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.	<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>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 place de stationnement minimum				
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.				



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>
Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :	1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.	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.
Logements aidés :	1 place pour 2 logements.	
Résidences universitaires et de personnes âgées :	1 place pour 3 logements ou 3 chambres.	
Commerce, activités de service, bureaux	En zone Ua : non réglementé En zones Ub, Ue, Up, Ut : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction (non compris l'espace de stockage)	
Hébergement hôtelier et touristique :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 2 chambres.	
Restauration :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub, Ue, Up, Ut : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.	
Enseignement :		
- Établissement du premier ou second degré	1,5 place par classe.	
- Établissement supérieur ou pour adulte :	25 places pour 100 personnes.	
Équipements sportifs et recevant du public :	1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.	
Santé (Hospitalier) :	1 place pour 65m² de surface de plancher.	



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><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. 	



ZONES AU

Zones à urbaniser

<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Article 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 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 urbaniser. 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>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la</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>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 aérodrome ou d'une hélistation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ; - l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une hélistation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ; - tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m² et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.



<p>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>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p>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 zone 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-Benoît et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone 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 les zones d'activités, 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>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>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>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 AUc :</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>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>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Article AU – 4. Hauteur des constructions</p> <p>I- Limite de la hauteur</p> <p>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>



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>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>Article AU – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p>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>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments.</p> <p>Se reporter également à l'article AUa - 9 précisant les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>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="1489 1133 1776 1189" style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;"> 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 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><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;">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>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</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><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><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p>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 traités en surface perméable.</p> <p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux</p>	<p>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>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. Parmi les zones AU du PLU de St-Benoit, seule la zone AU_p 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>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les</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>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>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>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>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>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> <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</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><u>1° Alimentation en eau potable</u></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><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>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.</p> <p>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>



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>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puits 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><u>4° Électricité</u></p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p><u>5° Communications numériques</u></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>Article AU – 12. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations</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>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>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> <tr> <th data-bbox="188 454 524 518">Nature de l'opération ou de la construction</th><th data-bbox="636 470 1115 502">Nombre de place de stationnement minimum</th></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="188 542 667 574"><u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u></td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="188 598 313 630">Habitation :</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 662 524 758">Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :</td><td data-bbox="568 662 801 694">1 place par logement.</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 790 524 853">Lotissements ou opérations de plus de 5 logements :</td><td data-bbox="568 790 1093 853">1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 877 380 909">Logements aidés :</td><td data-bbox="568 877 846 909">1 place pour 2 logements.</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 933 524 997">Résidences universitaires et de personnes âgées :</td><td data-bbox="568 949 1012 981">1 place pour 3 logements ou 3 chambres.</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 1029 524 1093">Commerce, activités de service, bureaux :</td><td data-bbox="568 1029 1142 1204">En zone Ua : non réglementé En zones Ub et Ue : 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 data-bbox="188 1228 452 1292">Hébergement hôtelier et touristique :</td><td data-bbox="568 1228 1057 1300">En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 2 chambres.</td></tr> <tr> <td data-bbox="188 1372 336 1404">Restauration :</td><td data-bbox="568 1332 1106 1444">En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.</td></tr> </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 5 lots ou 5 logements.	Logements aidés :	1 place pour 2 logements.	Résidences universitaires et de personnes âgées :	1 place pour 3 logements ou 3 chambres.	Commerce, activités de service, bureaux :	En zone Ua : non réglementé En zones Ub et Ue : 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 et Ue : 1 place pour 2 chambres.	Restauration :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant.	<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 ses 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 5 lots ou 5 logements.																				
Logements aidés :	1 place pour 2 logements.																				
Résidences universitaires et de personnes âgées :	1 place pour 3 logements ou 3 chambres.																				
Commerce, activités de service, bureaux :	En zone Ua : non réglementé En zones Ub et Ue : 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 et Ue : 1 place pour 2 chambres.																				
Restauration :	En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant.																				



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>Enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Établissement du premier ou second degré : 1,5 place par classe. - Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes. Équipements sportifs et recevant du public : 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes. Santé (Hospitalier) : 1 place pour 65m² de surface de plancher. <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. 	



ZONES A

Zones Agricoles

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 A – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones agricoles A, Ai, Acu et Acor délimitées par le document graphique du PLU.</p>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit quatre types de zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones A correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. - les zones Acu qui ont un caractère de coupure d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, dans lesquelles toutes les constructions, même agricoles, sont interdites, - les zones Acor, correspondant à des corridors écologiques protégés où la poursuite de l'activité agricole doit se conjuguer avec la protection de la biodiversité, - une zone Ai, correspondant à un espace à caractère agricole inconstructible situé sur le secteur de Le Conardel. Cet espace ayant vocation à accueillir, à moyen/long terme, une zone d'activités économique de production, tous travaux, constructions et aménagements, même à vocation agricole y sont interdits afin de ne pas obérer la réalisation future de cette zone d'activités. <p>Conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), préalablement à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme par la municipalité.</p> <p>De même, conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission</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>départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</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>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 présent règlement.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ; - l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une hélistation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ; - tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m² et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.



<p>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>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p>Article A– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>En <u>zone A</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites définies à l'article A-3 ;</p> <p>En <u>zone Acu et Acor</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.</p> <p>En <u>zone Ai</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.</p> <p>Article A – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>En zone A</p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence permanente de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à son fonctionnement.</p> <p>3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles</p>	<p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (art. L. 121-22 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin de ne pas obérer la réalisation de la future zone d'activités économiques.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>La nécessité de la présence permanente de l'exploitant agricole sur le site de son exploitation sera appréciée au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.</p> <p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la</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>avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont autorisés sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m².</p> <p>5° Les annexes ou extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole peuvent accueillir des activités agrotouristiques. Dans ce cas, la surface de plancher totale autorisée pour l'ensemble des constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut excéder 300 m².</p> <p>6° Les constructions repérées au document graphique par les n°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220 et dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.</p>	<p>commercialisation des produits agricoles.</p> <p>Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p> <p>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.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « <i>lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination</i> précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».</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><u>En zones A et Acu :</u></p> <p>Dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrir à terme leur vocation agricole.</p> <p>Dans ces espaces, sont également autorisées les plateformes de tri de déchets verts.</p> <p><u>En zones Acu et Acor :</u></p> <p>1° Les constructions agricoles peuvent faire l'objet d'une extension limitée, si celle-ci est nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation.</p> <p>2° Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>3° En zone Acu, dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.</p>	<p>Conformément au 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Dans le cas où un bâtiment admis à changer de destination se situe en zone rouge inconstructible au sein des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur et annexés au PLU, son changement de destination est soumis aux contraintes imposées par le PPR concerné, afin notamment, de ne pas aboutir à une aggravation des enjeux.</p> <p>Conforme à la prescription n°4 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</p> <p>Afin de permettre la réalisation de cette activité comme étant connexe aux carrières.</p> <p>Ces dispositions visent à éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité. Elles sont conformes à la législation.</p> <p>Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</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 zone Ai uniquement :</p> <p>Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes dans la limite de 20 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou bénéficiant d'un permis de construire.</p> <p><u>Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Article A – 4. Hauteur des constructions</p> <p>1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m à l'égout du toit.</p> <p>2° La hauteur des autres constructions, la hauteur est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.</p> <p>3° Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4° Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p>	<p>Afin de prendre en compte l'existence d'habitations sur la zone, en permettant leur mise aux normes sanitaires ou d'habitabilité, dans un souci de sécurité et de salubrité publique.</p> <p>Nota :</p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement. 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>Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone agricole.</p> <p>Afin de protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p> <p>Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.</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>Article A – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (servitudes de passage comprises) n'est pas réglementée.</p> <p>Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p> <p>Article A – 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.</p> <p>Article A – 7. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</p> <p>Les annexes et extensions mentionnées à l'article A-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Article A – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</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="1462 660 1749 716" style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;"> SAINT-BENOIT </div> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, quand la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre afin de permettre son entretien.</p> <p>La loi Macron, qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pour cette raison que cet article prévoit que les constructions soient situées à proximité du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'un bâtiment d'élevage à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</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>Article A – 9. Qualité 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 clôtures :</p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres.</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>Article A – 10. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée qui les identifie.</p> <p>Article A – 11. Raccordements aux réseaux publics</p> <p>Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR) 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. Le PLU protège ainsi les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges... Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>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>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>



ZONES N

Zones Naturelles

<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Article N – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones naturelles N, Npnr, Nerl, Np, Nci, Ns et Nt délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe des secteurs en zone N, hachurés en vert sur les documents graphiques, qui correspondent à des corridors écologiques protégés (secteurs de la Rivière des Marsouins et du Bassin Bleu à Sainte-Anne).</p> <p>Chaque zone Ns, Nta et Ntb est repérée au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones Ns : n°20 à 46 • Zones Nta : n°47 à 54 • Zones Ntb : 55, 57 et 59 <p>Elles font toutes l'objet d'une fiche annexe au règlement qui précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les règles qui viennent compléter le règlement général de la zone N ; • les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles ; 	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit huit types de zones N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones N correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger. - la zone Npnr correspondant au cœur du Parc National de La Réunion, à protéger dans le respect des réglementations applicables, - les zones Nerl, correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), à protéger dans le respect des réglementations applicables, - les zones Np, correspondant à des sites naturels à forte valeur écologique et floristique à protéger de manière stricte (site inscrit de la Rivière des Roches, bordure de la forêt du Cratère, chaîne du Piton Papangue, ZNIEFF des Orangers, ainsi qu'une partie de la coupure d'urbanisation des Orangers). - les zones Nci correspondant aux cimetières, - les zones Ns, correspondant aux anciennes zones Nba pouvant accepter des constructions et qui ont été délimitées dans le PLU précédant, - les zones Nt, à vocation touristique. <p>Le PLU prévoit 2 types de zones Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 zones Nta, correspondant à des zones touristiques qui figuraient dans l'ancien PLU et où une activité touristique réelle existe ; - 3 zones Ntb, correspondant à des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et Nta, ainsi que dans les zones Ntb, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au <u>31 décembre 2021</u>. Il convient de se référer aux fiches annexes du règlement n°20 à 59.</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>Conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), préalablement à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme par la municipalité.</p> <p>De même, conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</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>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>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 ;



<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>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p>Article N– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>En zone N : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans les limites définies à l'article N-3.</p> <p>En outre, dans les secteurs repérés sur les documents graphiques en tant que corridors écologiques protégés (hachures vertes), toute construction nouvelle est interdite.</p> <p>En zone Npnr : tous travaux, constructions et installations, à l'exception de ceux ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</p> <p>En zone Nerl : tous travaux, constructions et installations, à l'exception des aménagements définis dans l'article N-3.</p> <p>En zone Np : toute construction nouvelle.</p> <p>En zone Nci : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans les zones Ns : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation, des hébergements touristiques et des activités non polluantes, constituant un hameau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p>	<p>- 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) ;</p> <p>- 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 hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.</p> <p>Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Afin de permettre une valorisation du cœur de Parc, dans le respect des réglementations en vigueur au sein de la Charte du Parc National de La Réunion (article L. 331-4 et R.331-18 du code de l'environnement).</p> <p>Compatible aux dispositions du Schéma d'Aménagement Régional de 2011.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité en zone N.</p> <p>Afin d'encadrer les possibilités de construire dans les cimetières.</p> <p>Afin d'encadrer les possibilités de construire dans ces secteurs bâtis dont le caractère rural doit être préservé.</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 zone Nt : toute construction nouvelle, à l'exception des équipements et hébergements touristiques, ainsi que des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site, constituant un hameau touristique intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p> <p>Dans le secteur Nt n°53 uniquement, sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>En zone N :</p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence permanente de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à son fonctionnement.</p> <p>3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Afin de garantir la vocation touristique de ces secteurs.</p> <p>Ces règles spécifiques ont été mises en place afin de permettre la réalisation du projet insolite de cabanes dans les arbres.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme). La nécessité de la présence permanente de l'exploitant agricole sur le site de son exploitation sera appréciée au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.</p> <p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</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>4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m².</p> <p>Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.</p> <p>5° Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.</p>	<p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p> <p>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.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « <i>lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes</i> ».</p> <p>Conformément au 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Dans le cas où un bâtiment admis à changer de destination se situe en zone rouge inconstructible au sein des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur et annexés au PLU, son changement de destination est soumis aux contraintes imposées par le PPR concerné, afin de ne pas aboutir à une aggravation des enjeux.</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 zone Nerl :</p> <p>1° La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables du littoral et de leurs milieux est admise après enquête publique.</p> <p>2° Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces remarquables du littoral lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou le cas échéant, à leur ouverture au public.</p> <p><u>En zones Ns et Nt :</u></p> <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et Nt, ainsi que dans les zones Ns et Nt situées en espace proche du rivage selon le SAR de 2011, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (<u>cf. fiches annexes du règlement concernées</u>).</p>	<p>Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 reprenant les dispositions des articles L. 146-6 et R.146-2 du code de l'urbanisme dont le but de veiller à la préservation des espaces remarquables du littoral.</p> <p>Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au <u>31 décembre 2021</u>.</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>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><u>Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Article N – 4. Hauteur des constructions</p> <p><u>En zone N :</u></p> <p>1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>2° La hauteur des autres constructions est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.</p> <p>3° Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4° Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p><u>En zone Ns et Nta :</u></p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions, calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère est de 4 mètres (R+combles). Elle est de 8 mètres au faitage.</p> <p><u>En zone Ntb et Nta n°53 :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie par la fiche annexe de la zone.</p> <p>Article N – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p><u>En zone Ns et Nta :</u> l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain.</p> <p><u>En zone Ntb et Nta n°53 :</u> l'emprise au sol est réglementée par la fiche annexe de la zone.</p>	<p>Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone naturelle.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p> <p>Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.</p> <p>Le PLU interdit les constructions de gabarit très important dans ces secteurs naturels et ruraux.</p> <p>Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.</p> <p>Afin de limiter la densité dans ces espaces bâtis au caractère rural prononcé.</p> <p>Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.</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>Article N – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique ou dans la fiche de la zone, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (servitudes de passage comprises) n'est pas réglementée.</p> <p>Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p> <p>Article N – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.</p> <p>Article N – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</p> <p>Les annexes et extensions mentionnées à l'article N-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Article N – 9. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</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="1541 694 1825 746" style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 10px auto;"> SAINT-BENOIT </div> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, quand la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre afin de permettre son entretien.</p> <p>La loi « Macron », qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pour cette raison que cet article prévoit que les constructions soient situées à proximité du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'un bâtiment d'élevage à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</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>Article N – 10. Qualité 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 clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p>Article N – 11. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée qui les identifie.</p> <p>Article N – 12. Raccordements aux réseaux publics</p> <p>Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels.</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. Le PLU protège ainsi 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, des édifices cultuel... Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>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>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 que ces règles soient respectées.</p>



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 4 - ANNEXES

APPROUVE LE :

Signature et cachet de la Mairie

Philippe BAFFERT
consultant.

altereo



AUH
Ingénierie



Sommaire

1. LOUPES DU REGLEMENT GRAPHIQUE	3
2. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES AU	6
3. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NS, NTA ET NTB	25
4. ANNEXES DES ZONES NTA.....	34
5. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NTB.....	40
6. FICHES ANNEXES N°60 A 82 – FICHES IMMEUBLES DES CREOLES PROTEGES DANS LE SECTEUR UAP	49
7. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER	72
8. BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION.....	90
9. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER), REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR LES N°01 A 50	101
10. SCHEMAS RELATIFS A L'EMPRISE, A L'AMENAGEMENT ET AUX PROFILS DES VOIRIES	104
11. SCHEMA RELATIF A LA SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES ET DES RAVINES	110
12. SCHEMAS RELATIFS AU VOCABULAIRE ARCHITECTURAL : ACROTERE ET EGOUT DU TOIT .	111
13. LISTE DES ESPECES INVASIVES (ARBRES ET ARBUSTES) DONT LE RECOURS EST INTERDIT EN CAS DE PLANTATIONS ET D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS	112

1. LOUPES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°L01 – LOUPE DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA ZONE UE DE LA DISTILLERIE « RIVIERE DU MAT », BEAUFONDS, SAINT-BENOIT



1) Règles devant être appliquées strictement :¹



Secteur de 5 mètres, à compter de la limite de propriété, où toute construction est interdite. Seuls les aménagements de voirie sont autorisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²



Maintien de la végétation sur une bande de 35 mètres à compter de la limite du domaine public.

Création d'un écran végétal le long de la limite de propriété, comprenant des arbres de hautes tiges, de façon à masquer les installations depuis le lotissement voisin.

¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

² Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°L02 – LOUPE DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE SECTEUR DE LA ZONE UE DE PETIT SAINT-PIERRE, SAINTE-ANNE



1) Règles devant être appliquées strictement :³

Dans la zone Ue de Petit Saint-Pierre, sont autorisées :

- les stations-services et leurs activités connexes (station de lavage, vente de gaz, vérification de la pression des pneus, boutique de proximité...),
- les logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.

Ces constructions devront se situer dans la zone destinées à l'implantation des constructions.

Hauteur des constructions :

Limite de la hauteur :

- Pour les bâtiments techniques de la station-service, la hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 10 mètres (R+2+c) à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- Pour les autres constructions (logement de gardiennage, boutique...), la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres (R+1+c) à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Calcul de la hauteur :

- Le point bas est le terrain naturel avant travaux
- Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la zone d'implantation des constructions.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :



Un boisement doit être créé en limite de zone pour constituer d'un point de vue qualitatif et quantitatif un rideau végétal depuis la route RN2 dans le sens 'Les Orangers – Petit Saint-Pierre'. Ce rideau devra lier le volume de la station-service aux autres volumes bâtis de l'entrée du bourg par l'usage du tissu végétal alentour dense.

Ce boisement à créer (qui peut être sous forme de haie) doit être d'une largeur de 5 à 10 m

Les espèces végétales invasives recensées dans l'annexe 13 du règlement du PLU sont interdites.

³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.



Stationnement des véhicules automobiles : le nombre de place de parking devra respecter la réglementation en vigueur s'agissant des stations-service et être calibré par rapport au besoin.



Stationnement des deux roues : le nombre de place de parking devra respecter la réglementation en vigueur s'agissant des stations-service et être calibré par rapport au besoin.

Les places de stationnement devront se situer au sein de l'espace dédié aux aménagements paysagers et stationnements.

Implantation des constructions :

Par rapport aux voies publiques ou privées : cf. règlement zone U.

Par rapport aux limites séparatives : cf. règlement zone U.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

cf. règlement zone U

Desserte des terrains par les réseaux publics : cf. règlement zone U

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées : cf. règlement zone U.

tions devant être respectées dans leur esprit général :⁴

Implantation de la station-service et de ses équipements au sein de la zone :



La zone d'implantation des constructions fait environ 60% de la superficie de la zone Ue.



La zone d'implantation des stationnements et aménagements paysagers fait environ 40% de la superficie de la zone Ue.



L'implantation des différents espaces (zone de parking, zone de pompes à essence, boutique) devra garantir que le minimum d'infrastructures soit visible depuis la RN2, dans le sens 'Les Orangers – Petit St-Pierre'.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

Le projet architectural et les enseignes envisagées (taille, couleur, dispositions, luminosité) devront garantir une qualité ne dénaturant pas l'entrée du bourg de Petit Saint-Pierre.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :



Dans le cadre de la création du boisement servant de rideau végétal depuis la route RN2 dans le sens 'Les Orangers – Petit Saint-Pierre', le vocabulaire végétal des espèces plantées à proximité devra être conservé.



Le boisement ou la haie ne devra pas être obligatoirement continu. Il pourra s'agir de buissons puis d'arbres de très hautes tiges de style palmiers ou d'arbres fruitiers...).



Côté champs, une haie arbustive devra être créée.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées :



Une circulation piétonne devra être créée permettant d'accéder à la station-service à pied depuis le bourg de Petit Saint-Pierre.



La circulation automobile au sein de la zone devra être optimisée au maximum afin de permettre le bon fonctionnement de la station-service, tout en occupant le moins d'espace possible.

⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

2. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES AU

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°01 – ZONE AUp Beauvallon – pôle d'activités vocation régionale



1) Règles devant être appliquées strictement :⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Boisements *existants* à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.



Éléments de patrimoine bâtis à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit ici des n°89, 91 et 92 repérés au document graphique du PLU et identifiés dans l'annexe n°07 jointe au présent règlement (piles du pont du chemin de fer privé sur les ravines Lamarque et la Sourdine, vestiges du pont du chemin de fer privé sur la ravine la Sourdine et mur d'enceinte de la Cabane).

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁶



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale et sur l'emplacement réservé n°1 permettant de rejoindre la RN2 de Rivière des Roches.
- Les voies internes devront prévoir des ouvrages franchissement des ravines.

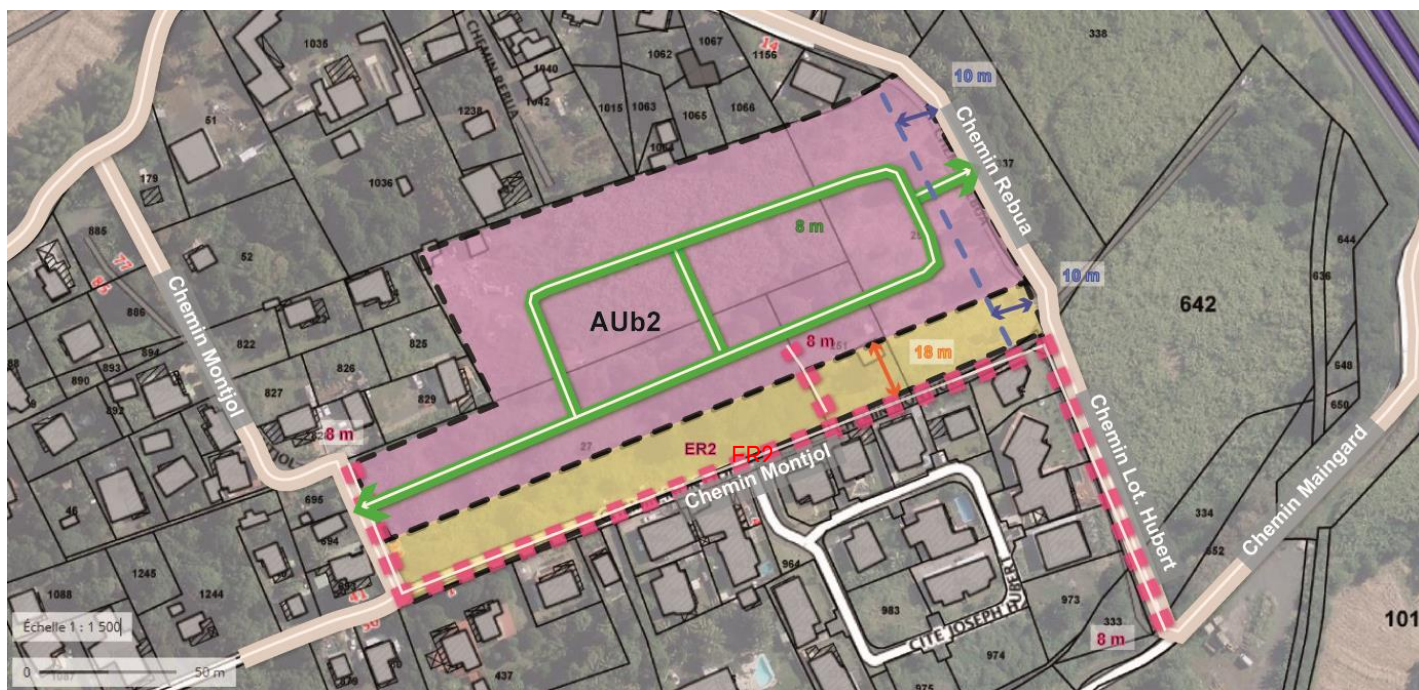


⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°02 – ZONE Aub Bourbier les Hauts – chemin Montjol



1) Règles devant être appliquées strictement :⁷



Emplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :

- L'emplacement réservé n°2 pour l'agrandissement du chemin Montjol et du chemin Lotissement Hubert a une largeur de 8 mètres, moins la largeur des chemins.
- La partie de cet emplacement réservé destiné à la création d'une voie nouvelle a également une largeur de 8 mètres.



Recul minimum obligatoire des constructions : 10 mètres à compter de l'emprise de la voie.



Secteur d'une largeur de 18 mètres où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements internes de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁸

Voirie interne à la zone :



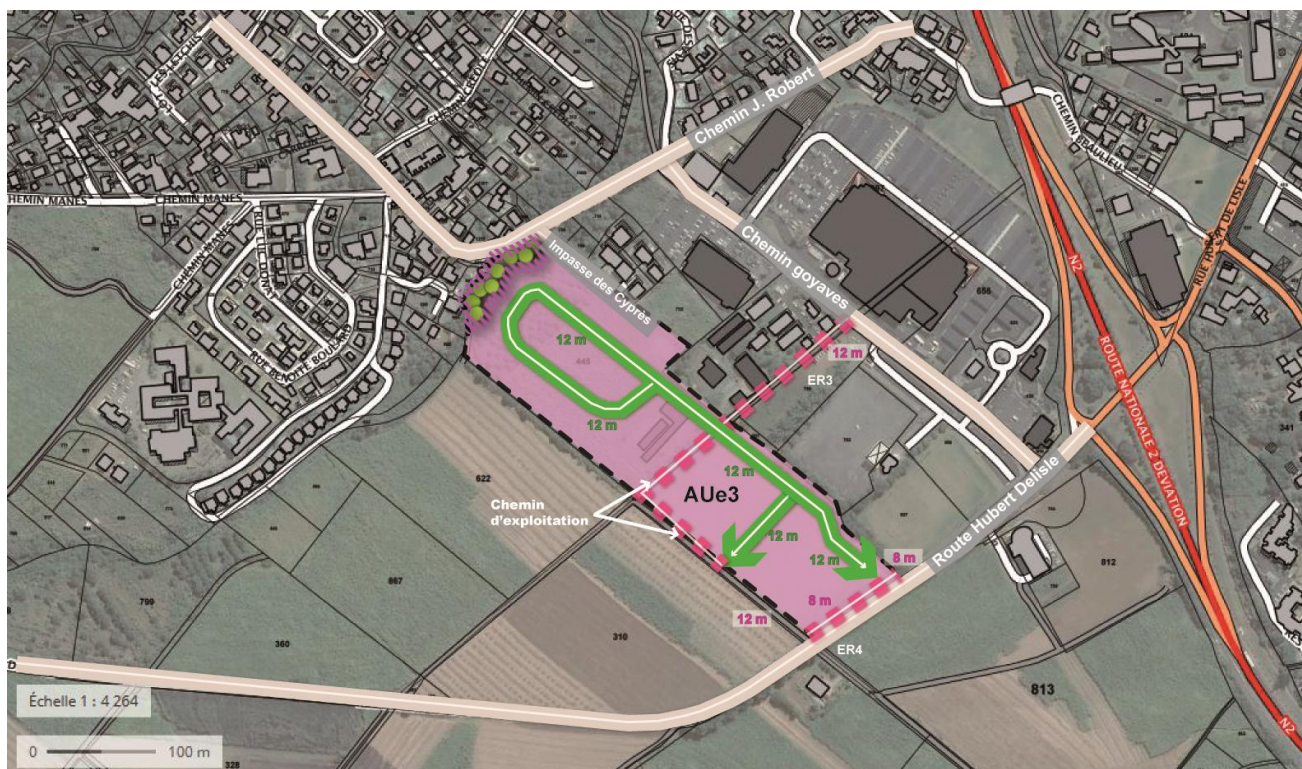
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

⁷ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁸ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°03 – ZONE AUe Beaulieu – zone commerciale



1) Règles devant être appliquées strictement :⁹



Eplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :

- L'emplacement réservé n°3 pour l'agrandissement du chemin d'exploitation existant à une largeur de 12 mètres, moins la largeur de la voie.
- L'emplacement réservé n°4 pour l'élargissement de la route Hubert Delisle à une largeur de 8 mètres, sans compter la largeur de la route.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Boisements existants à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :¹⁰



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale route Hubert Delisle, ainsi que sur le chemin des Goyaves via l'emplacement réservé n°3.

⁹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

¹⁰ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

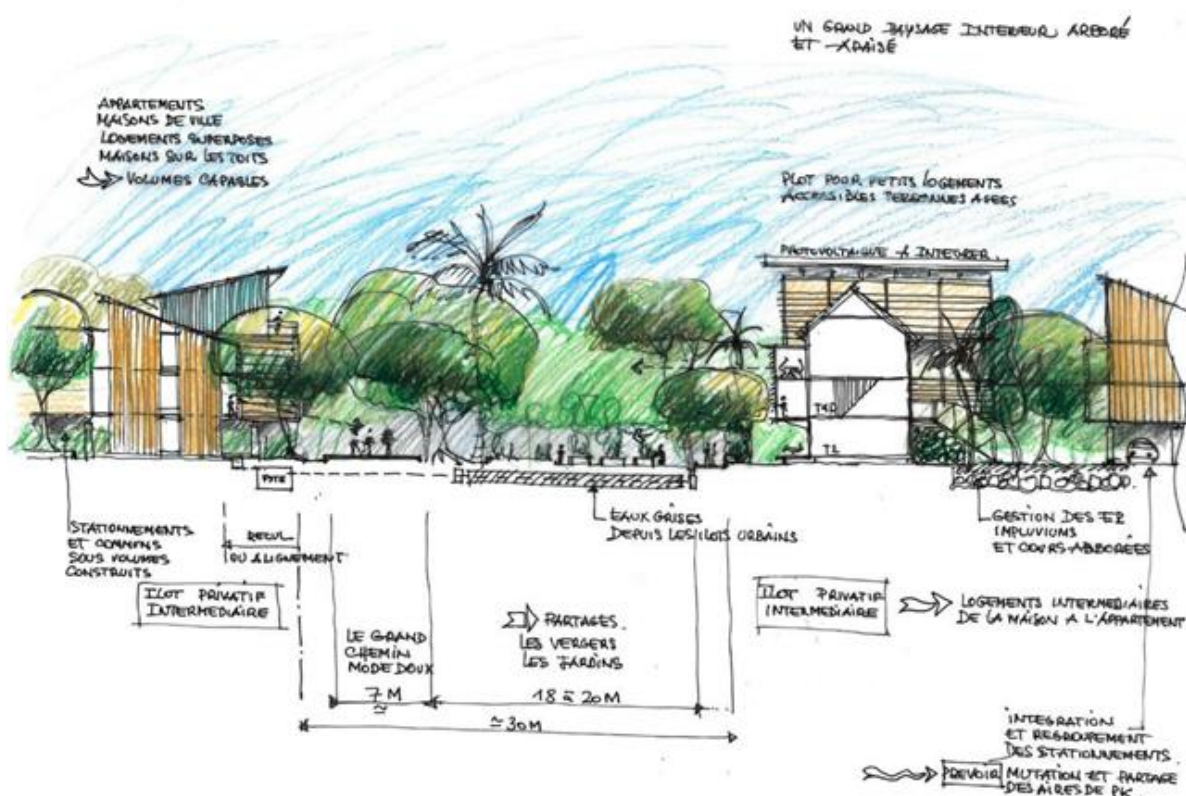
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°05 – ZONE AUa Le Conardel – zone d'habitat

Schéma des **prescriptions réglementaires** et des **orientations d'aménagement et de programmation** :



Schéma d'aménagement de la voie centrale (OAP) :



1) Règles devant être appliquées strictement :¹¹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Boisements à conforter et créer afin d'accueillir un espace boisé de détente.



Espace destiné à accueillir une opération d'ensemble de forte densité (supérieure à 50 logts/ha).



Espace destiné à accueillir des logements individuels ou organisés en petites unités qui viennent s'insérer dans le paysage de la pente de la rivière des Marsouins. La densité appliquée sera de l'ordre de 30 à 40 logements pour l'ensemble de l'îlot urbain, d'une surface de plus de 2 ha. Par ailleurs, sur cet îlot linéaire bordant la ripisylve de la rivière des Marsouins et le grand chemin doux (ligne verte), le projet devra permettre l'installation de jardins partagés pour les habitants des autres îlots urbains. Il sera possible d'y développer des architectures exprimant la pente, de différentes manières et avec une grande diversité.



Espace destiné à accueillir des équipements et leurs parkings.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :¹²



Voiries internes à la zone :

Une placette centrale sera réalisée afin de constituer un espace de vie et d'animation commerciale.



Boisement à conforter et/ou créer afin de former une lisière



Une partie de la voie interne centrale comprenant un parc urbain sera réalisée en partant de la placette centrale. La largeur de cette voie sera de 30 mètres (cf. schéma d'aménagement ci-dessus).



Le chemin Le Conardel sera conforté en tant que voie interne centrale du secteur d'habitat.

Des voiries secondaires assurant une circulation fluide dans le secteur sera réalisée.

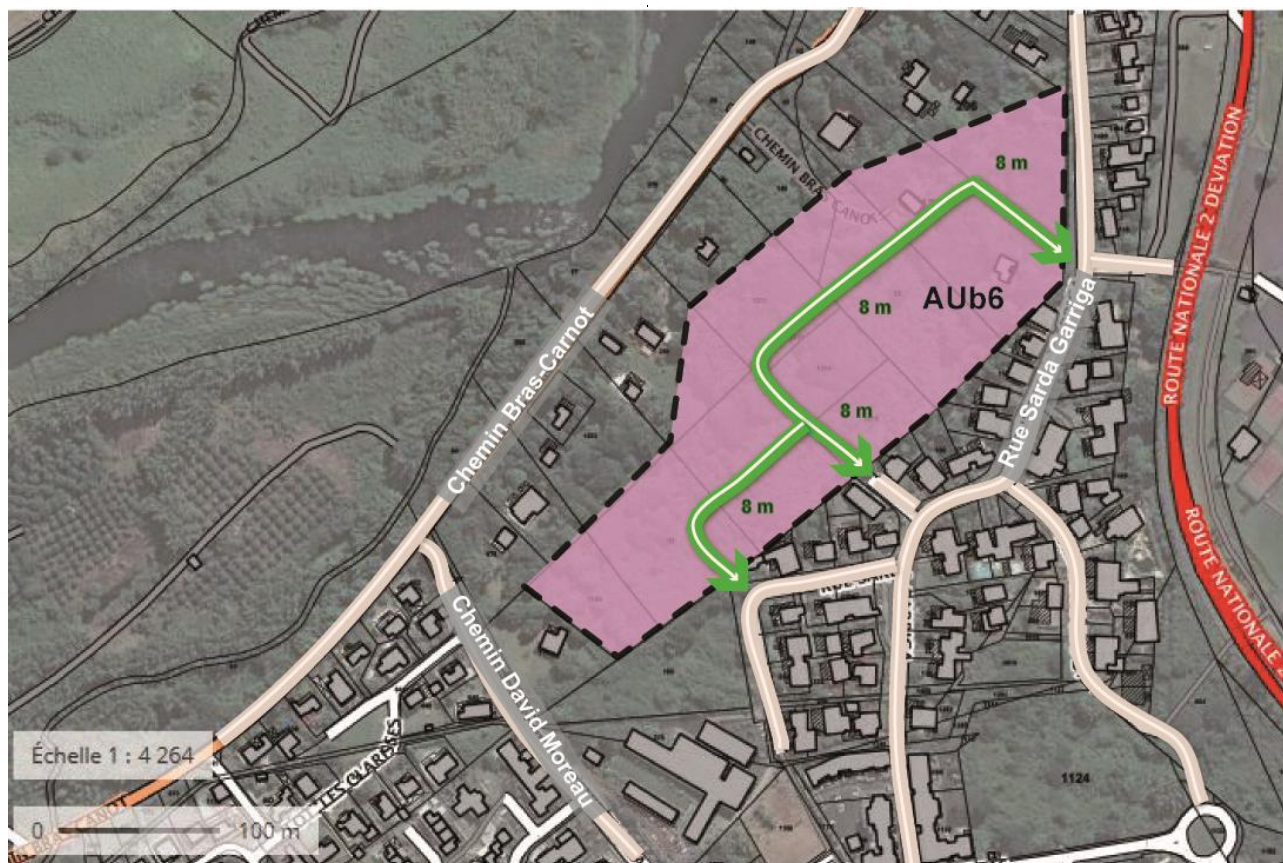
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Le Conardel.

¹¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

¹² Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°06 – ZONE AUb Bras-Canot – espace Sarda Garriga



1) Règles devant être appliquées strictement :¹³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :¹⁴



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher de part et d'autres de la voirie communale rue Sarga Garriga.

¹³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

¹⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°07 – ZONE AUb Bras-Canot - Prévoisy



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁵



Emplacements réservés pour la création ou l'agrandissement des voies :

- L'emplacement réservé n°5 pour l'agrandissement de la rue des Camphriers a une largeur de 4,5 mètres, sans compter la largeur de la rue.



Secteur d'une largeur de 12 mètres où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Boisements à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :¹⁶



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté. Les impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la rue des Camphriers.

¹⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

¹⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°08 – ZONE AUa Le Cap les Bas, sentier des Lataniers



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁷



Emplacements réservés pour la création des voies :

- L'emplacement réservé n°6 pour l'agrandissement du sentier des Lataniers a une largeur de 6,5 mètres, moins la largeur du sentier.
- La partie de cet emplacement réservé destiné à la création d'une voie nouvelle a également une largeur de 6,5 mètres.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :¹⁸



Voirie interne à la zone :

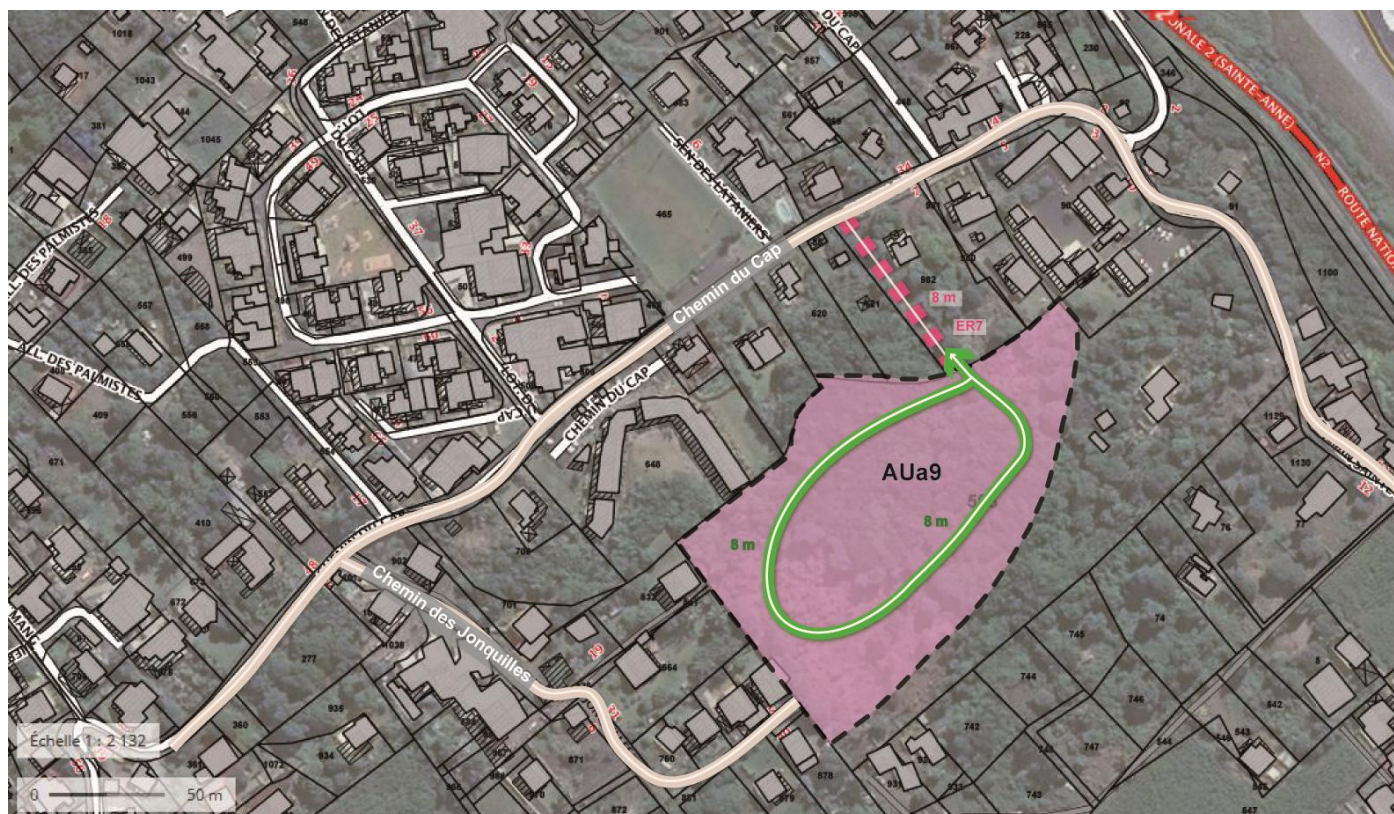
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur le sentier des Lataniers directement et via l'emplacement réservé n°6.

¹⁷ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

¹⁸ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°09 – ZONE AUa Le Cap les Bas, chemin des Jonquilles



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²⁰



Voirie interne à la zone :

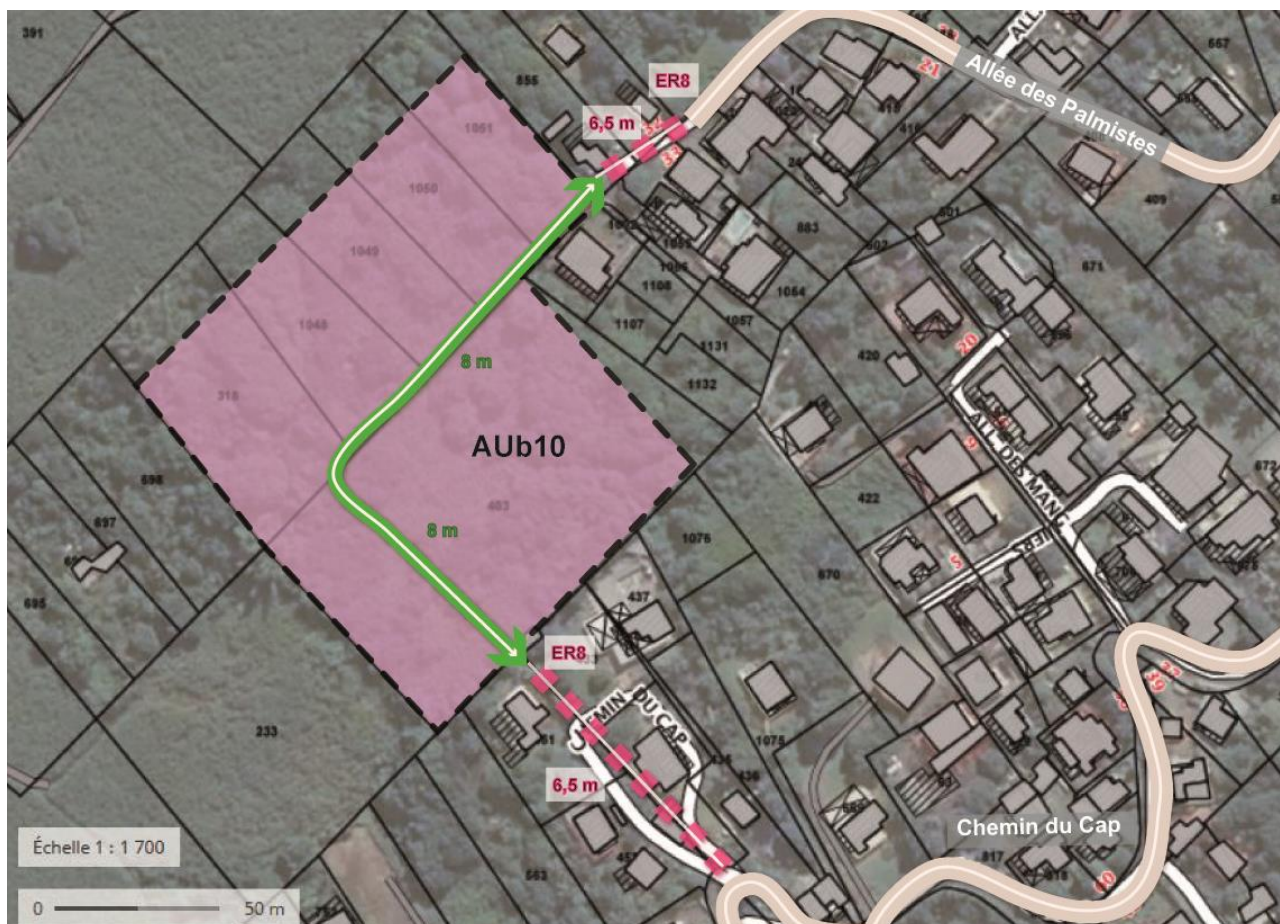
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin du Cap via l'emplacement réservé n°7.

¹⁹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

²⁰ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°10 – ZONE AUb Le Cap les Bas – allée des Palmistes



1) Règles devant être appliquées strictement :²¹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²²



Voirie interne à la zone :

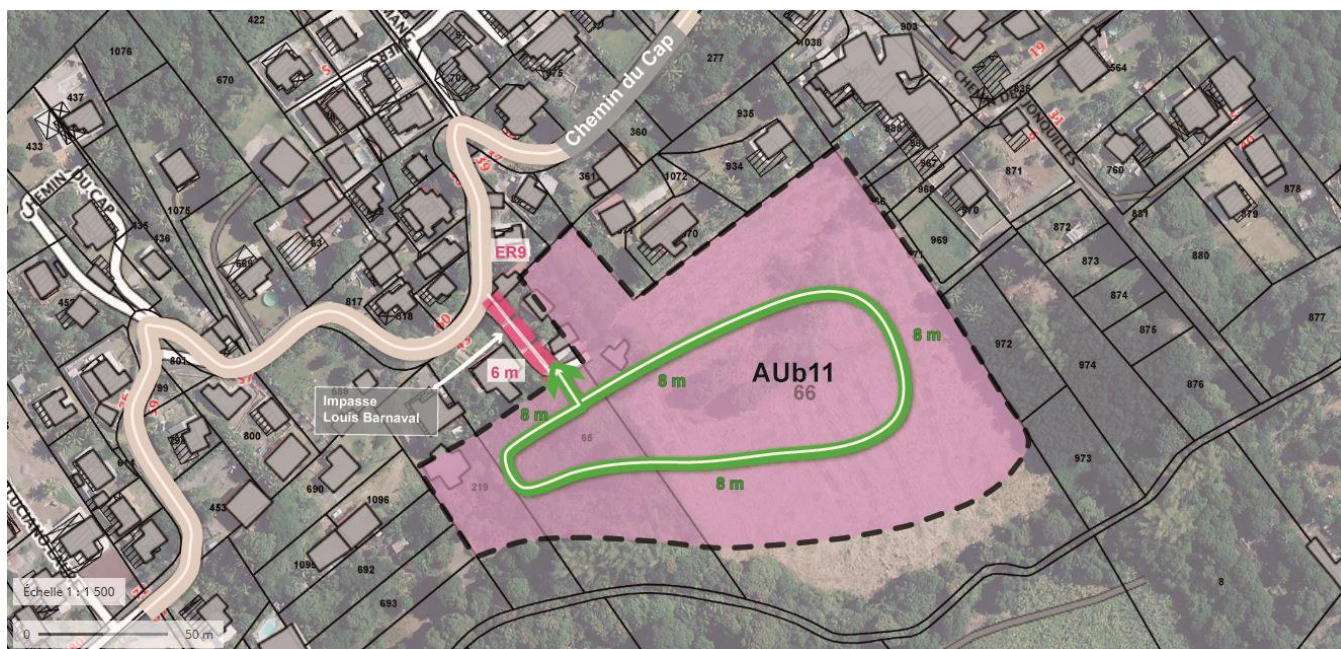
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher de part et d'autre de l'emplacement réservé n°8, afin d'être raccrochées à la voirie communale chemin du Cap et à l'allée des Palmistes.

²¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

²² Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°11 – ZONE AUb Le Cap les Bas – Impasse Louis Barnaval



1) Règles devant être appliquées strictement :²³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²⁴



Voirie interne à la zone :

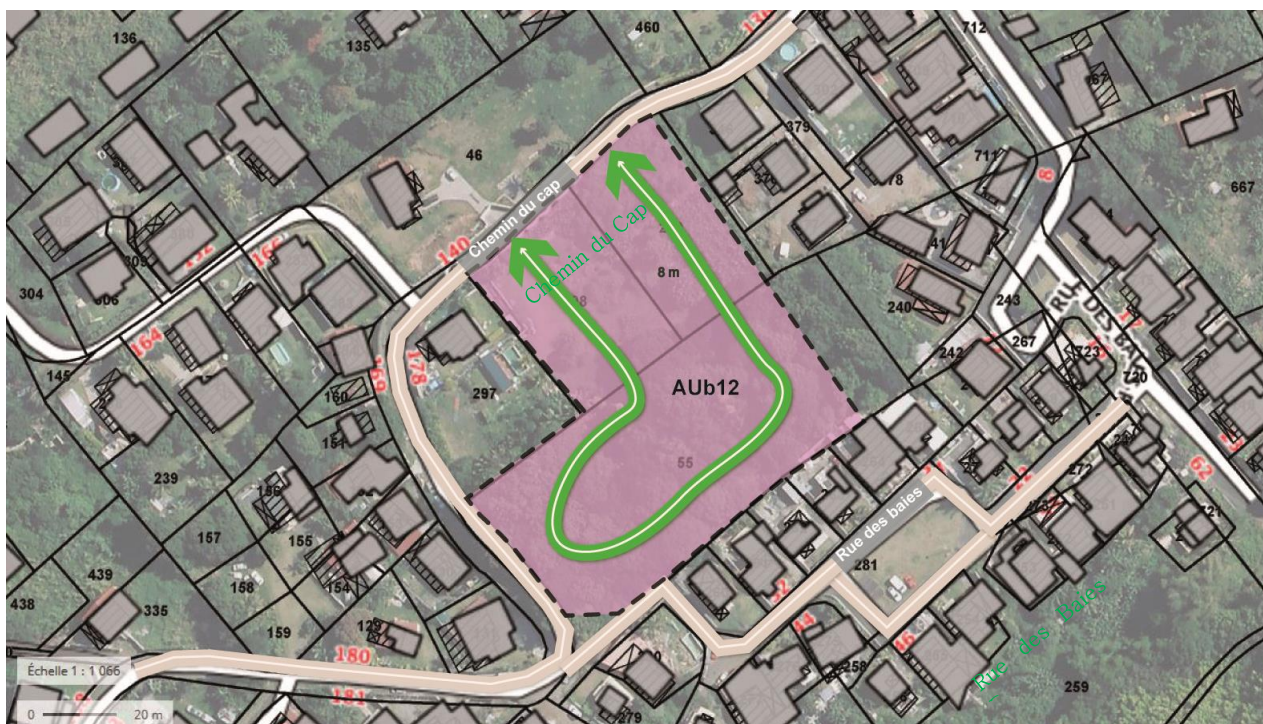
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin du Cap via l'impasse Louis Barnaval, laquelle est destinée à être élargie (ER n°9) pour atteindre une largeur de 6 mètres (moins la largeur actuelle de la voie).

²³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

²⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°12 – ZONE Aub Le Cap les Hauts, près du Lot. Baies Roses



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²⁶



Voirie interne à la zone :

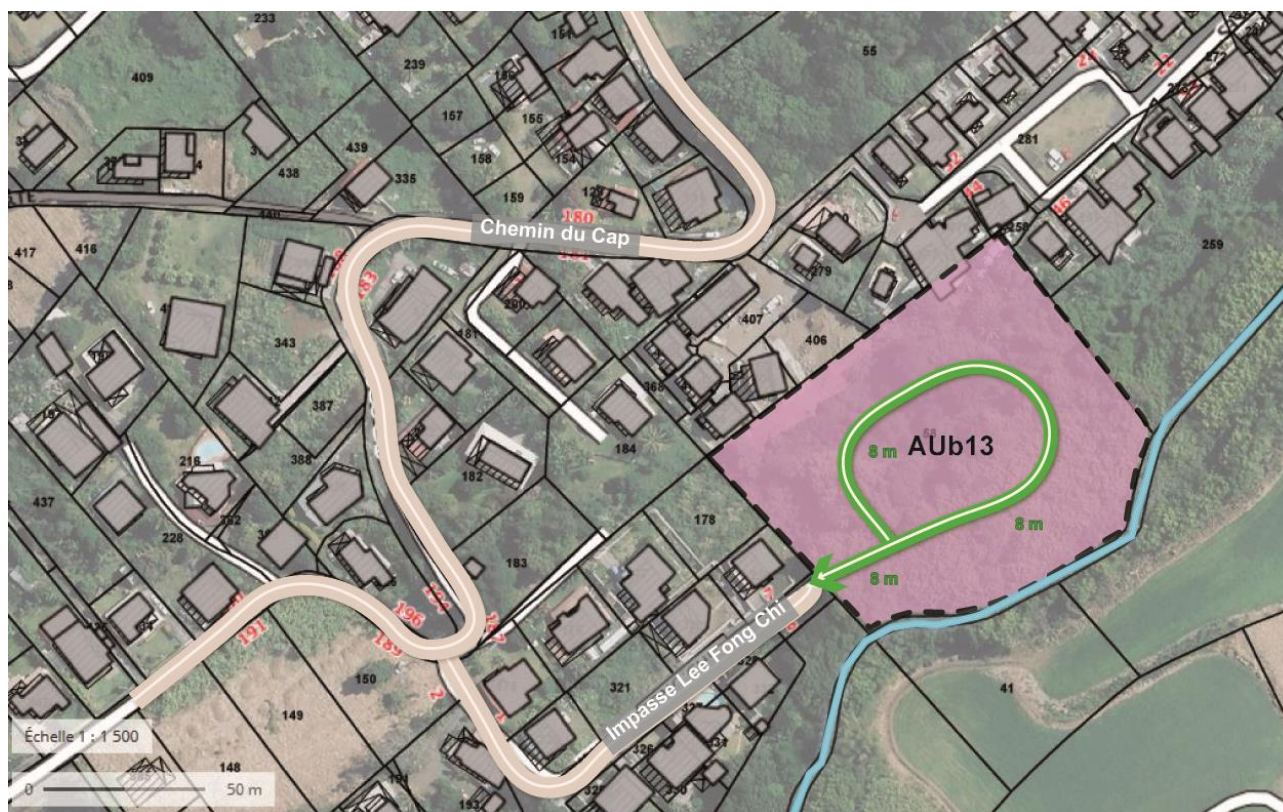
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin du Cap.

²⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

²⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°13 – ZONE AUb Le Cap les Hauts, impasse Lee-Fong-Chi



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁷



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :²⁸



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté. Les voies en impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur l'impasse Lee-Fong-Chi.

²⁷ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

²⁸ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°14 – ZONE Aub Sainte-Anne, chemin Blémir



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁹



Secteur où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Boisements existants à conserver le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :³⁰



Voirie interne à la zone :

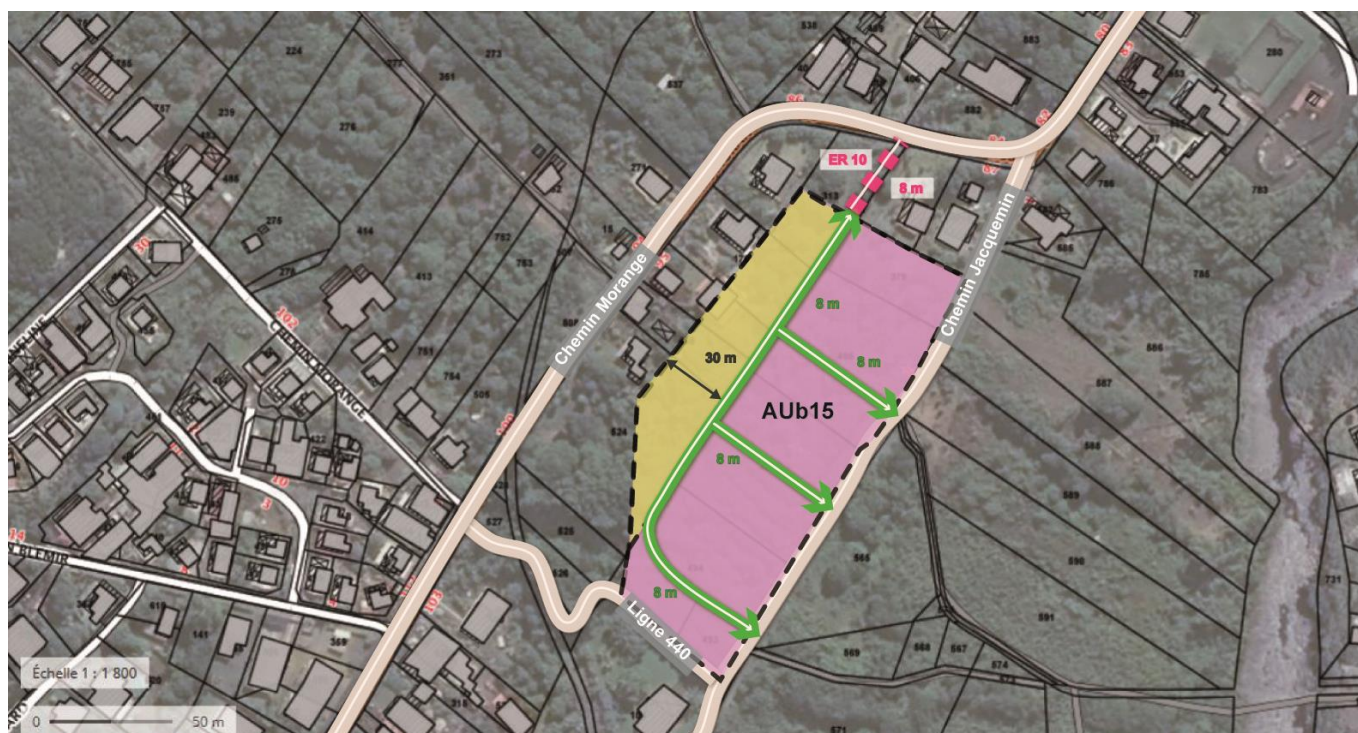
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté. Les voies en impasse sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Morange.

²⁹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

³⁰ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°15 – ZONE AUb Sainte-Anne – chemin Jacquemin



1) Règles devant être appliquées strictement :³¹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteur où les constructions peuvent être édifiées immédiatement, sans attendre l'aménagement interne de la zone.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :³²



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes (chemin Morange via l'emplacement réservé n°10 ou chemin Jacquemin).

³¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

³² Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°16 – ZONE AUb Sainte-Anne – chemin Morange



1) Règles devant être appliquées strictement :³³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :³⁴



Voirie interne à la zone :

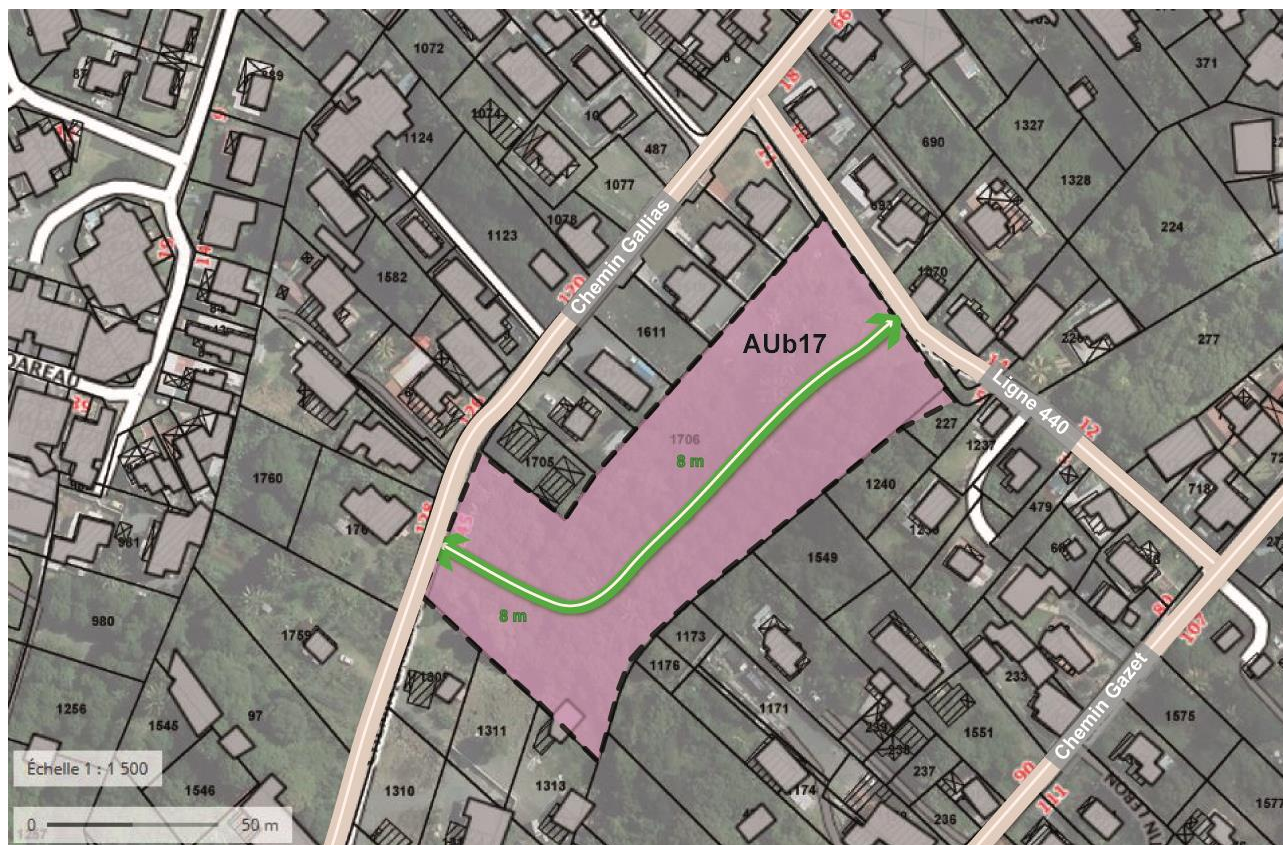
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

³³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

³⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°17 – ZONE AUb Petit Saint-Pierre – chemin Gallias



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :³⁶



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale sur au moins 2 voies distinctes.

³⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

³⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°18 – ZONE AUa Petit Saint-Pierre – chemin Impérial



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁷



Emplacement réservé à l'agrandissement des voies :

- L'emplacement réservé pour l'agrandissement du chemin Impérial a une largeur de 8 mètres, moins la largeur du chemin.



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements internes de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :³⁸



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale, chemin Impérial, laquelle est destinée à être élargie (ER n°11) pour atteindre une largeur de 8 mètres (moins la largeur actuelle de la voie).

³⁷ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

³⁸ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°19 – ZONE AUb Cambourg – chemin Baptiste

« Opération SEMAC Amaryllis II »



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements interne de la zone ;
- ou après que les équipements internes de la zone auront été réalisés.



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Boisements existants à conserver, notamment le long des secteurs situés en zone R1 non constructible du PPR.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴⁰



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale chemin Baptiste.

³⁹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁴⁰ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

3. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES Ns, Nta et Ntb

Les zones Ns sont les anciennes zones Nba issues du Plan Local d'Urbanisme de 2006 et conservées dans le PLU en vigueur.

Les zones Nta sont les anciennes zones Nto et Ntc issues du Plan Local d'Urbanisme de 2006 et conservées dans le PLU en vigueur.

Les zones Ntb sont les nouvelles zones naturelles touristiques créées par le PLU en vigueur.

Elles sont considérées comme des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

L'ensemble des zones Ns, Nta et Ntb du PLU de Saint-Benoît font l'objet d'une fiche faisant apparaître un périmètre sous forme de schéma (cf. pages suivantes).

Ce périmètre délimite un « hameau nouveau », au sens de la loi Littoral, dans sa rédaction initiale.

La loi Littoral prévoyait en effet que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Ces hameaux nouveaux ont été supprimés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN ». Toutefois, cette abrogation n'entrera en vigueur que le 31 décembre 2021.

En application du V de l'article 42 de la loi ELAN, les demandes de permis de construire ou d'aménager situées dans un tel hameau peuvent être acceptées, à condition d'avoir été déposées avant le 31 décembre 2021.

A partir de 2022, sauf modification de la loi, les permis de construire ne pourront plus être délivrés dans ce périmètre.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ELAN, ne permet pas d'autoriser les constructions dans les « secteurs déjà urbanisés » plus petit qu'une agglomération ou un village, lorsque ceux-ci sont situés dans un espace proche du rivage.

Prescriptions à respecter au sein des zones Ns, Nta et Ntb :

Zones situées en espace proche du rivage selon le SAR de 2011	Zones situées hors espace proche du rivage selon le SAR de 2011
STECAL concernés : <ul style="list-style-type: none">- Ns 20, chemin Allamèle- Ns 21, chemin Furcy Pitou- Ns 41, chemin Sévère- Ns 42, 43, 44, 45, 46, chemin Sainte-Marguerite- Ntb 59, village touristique "Le Verger", Les Orangers	STECAL concernés : <ul style="list-style-type: none">- Ns 22, chemin Grand Fond, Abondance- Ns 23, 24, 25, Le Cratère- Ns 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, chemin Pêche- Ns 35, 36, chemin Grand Etang- Ns 37, 38, 39, 40, chemin de Ceinture (Ste-Anne)- Nta 47, Takamaka, PK12- Nta 48, Refuge du Piton des Neiges- Nta 49, 50, 51, 52, Grand Etang- Nta 53, Kanopea Forest Lodge, Grand Etang- Nta 54, Domaine d'Imelda, Cambourg- Ntb 55, "Domaine Anamoutou", Bras-Madeleine- Ntb 57, "Diana Dea Lodge", chemin Helvetia
Règle : dans l'ensemble de ces zones apparaissant en rouge sur le schéma , les constructions seront interdites à partir du 31/12/2021. Tout dépôt d'autorisation d'urbanisme dans ces zones devra donc intervenir avant cette date.	Règle : Dans la partie rouge du schéma correspondant à l'espace non bâti : les constructions seront interdites à partir du 31/12/2021. Tout dépôt d'autorisation d'urbanisme dans cette partie de la zone devra donc intervenir avant cette date. Dans la partie bleue du schéma correspondant à l'espace déjà bâti : les constructions pourront être autorisées après le 31/12/2021 si le STECAL est pris en compte avant cette date par le Préfet ou par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST.
Explication de la règle : cette règle est conforme à la législation en vigueur et compatible au SAR de 2011.	

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°20 ET 21 – STECAL NS DU SECTEUR RIVIERE DES ROCHES / BEAUVALLON



Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°22 – STECAL NS DU SECTEUR ABONDANCE



Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°23 A 25 – STECAL NS DU SECTEUR LE CRATERE



Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006




Habitations existantes (Google Earth 2019)

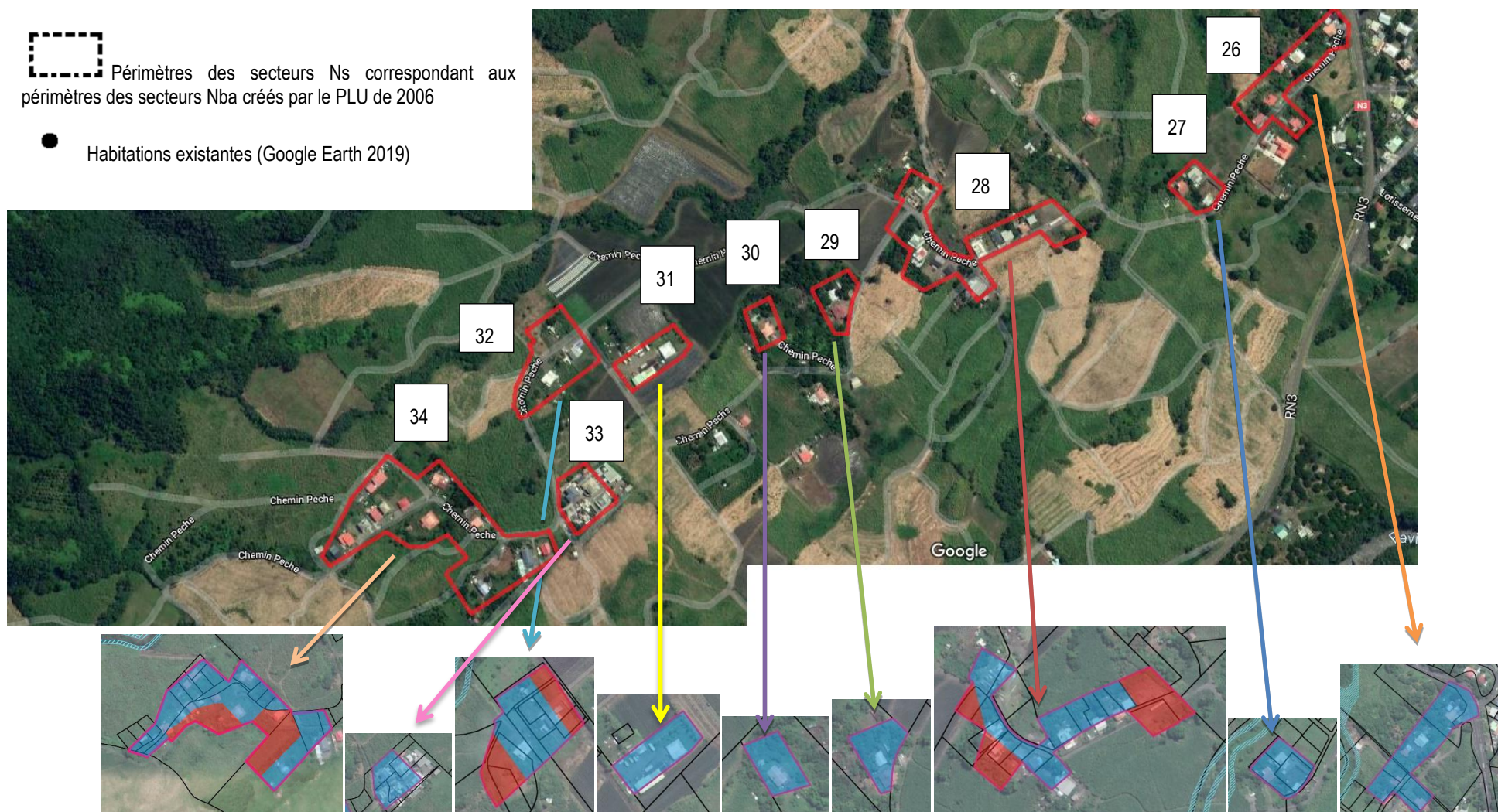


Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°26 A 34 – STECAL NS DU SECTEUR CHEMIN DE CEINTURE – CHEMIN PECHE

 Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006

● Habitations existantes (Google Earth 2019)



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

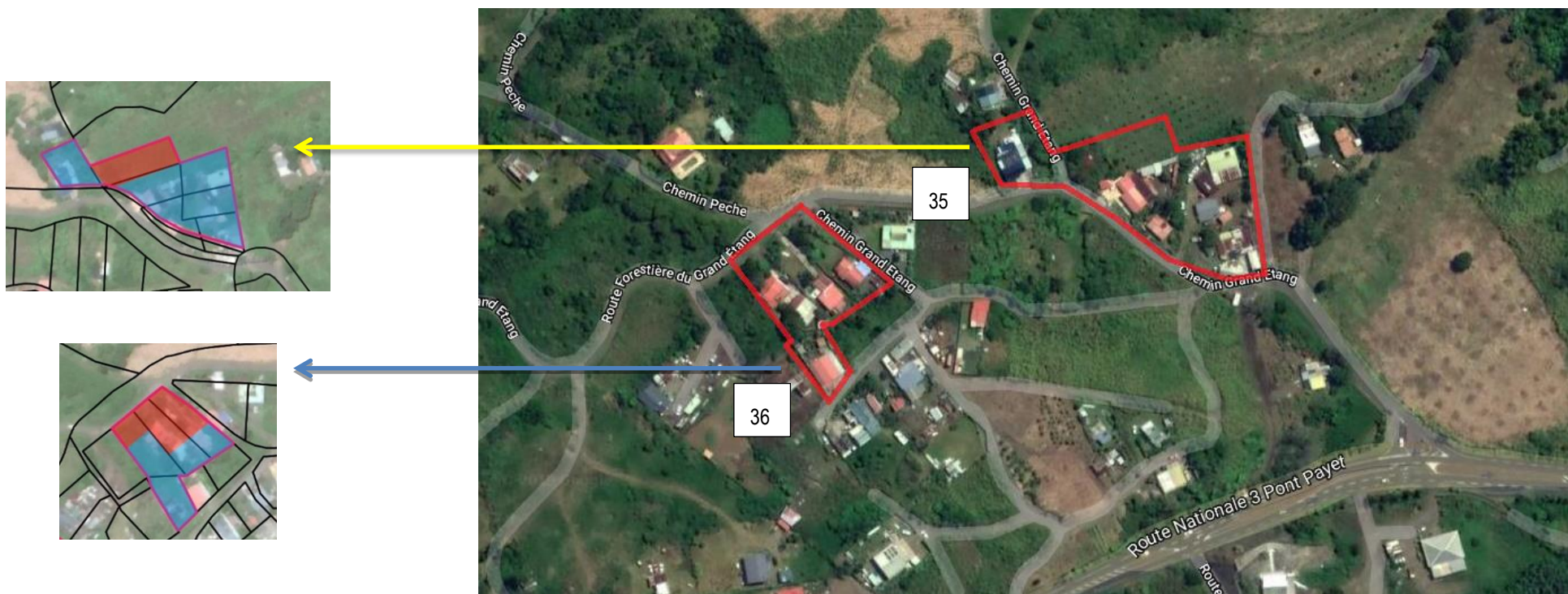
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°35 ET 36 – STECAL NS DU SECTEUR RIVIERE DES ROCHES / BEAUVALLON



Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°37 A 40 – STECAL NS DU SECTEUR CHEMIN DE CEINTURE – SAINTE-ANNE



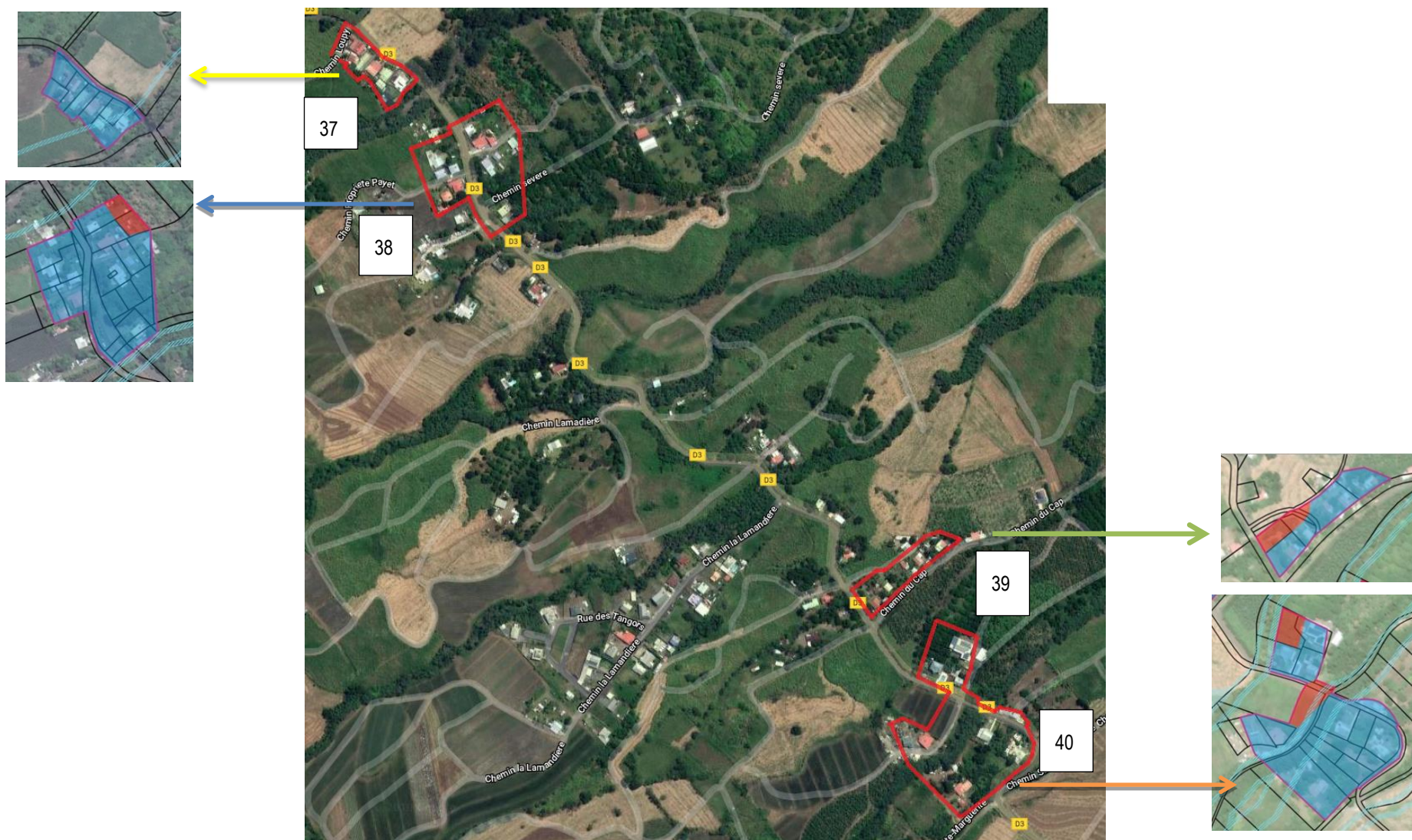
Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°41 – STECAL NS DU SECTEUR SAINT-FRANÇOIS – CHEMIN SEVERE



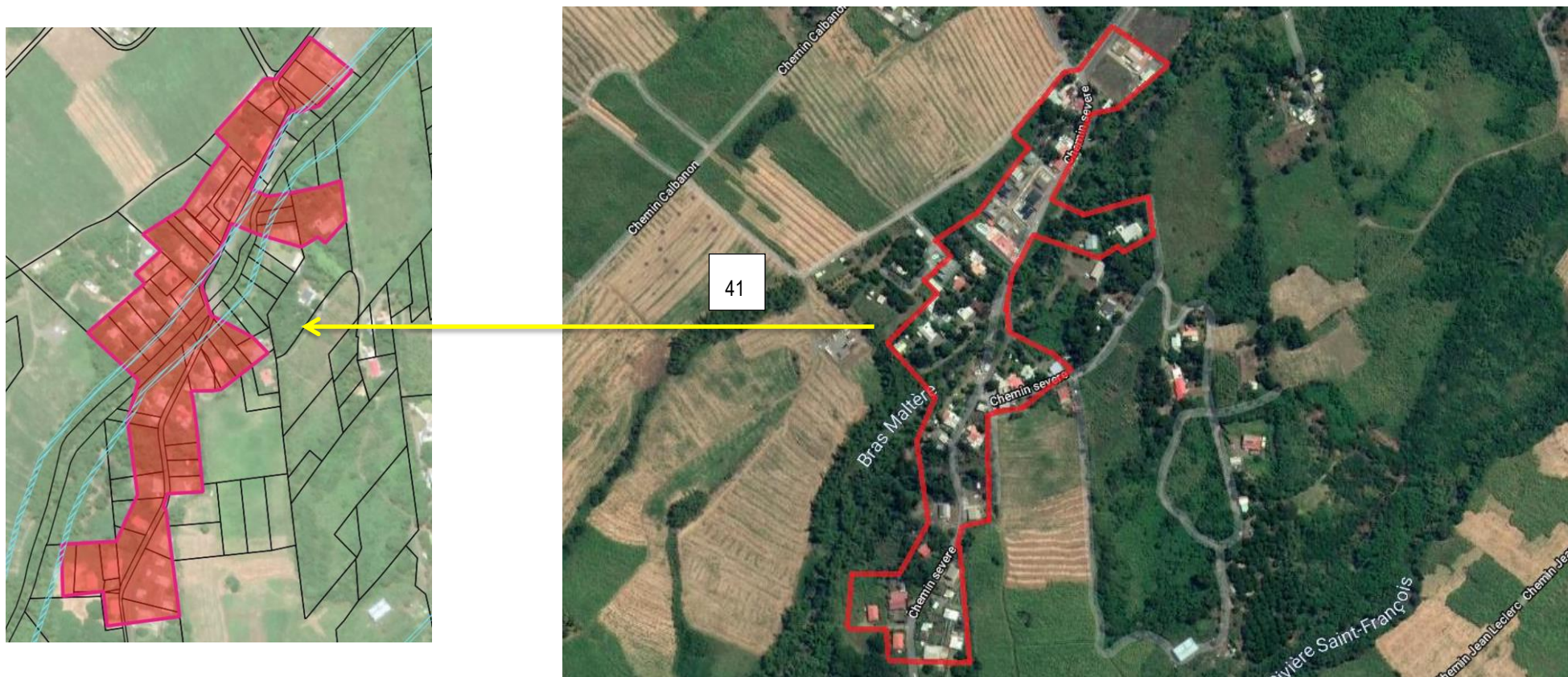
Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)




Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.




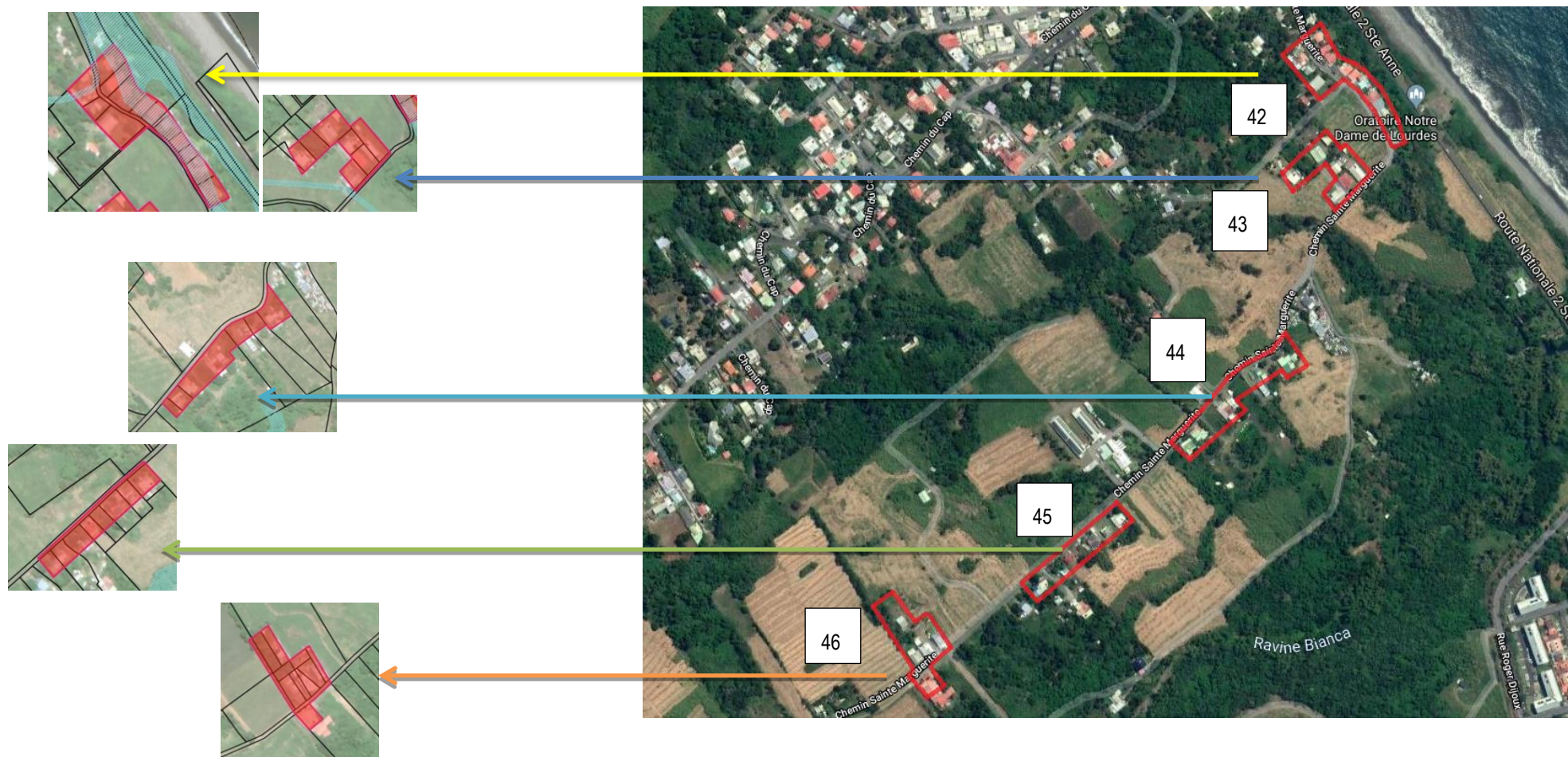
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°42 A 46 – STECAL NS DU SECTEUR SAINT-FRANCOIS – CHEMIN SAINTE-MARGUERITE

 Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006

 Habitations existantes (Google Earth 2019)

 Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



4. ANNEXES DES ZONES NTA

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°47 – STECAL NTA DU SECTEUR TAKAMAKA – P.K 12



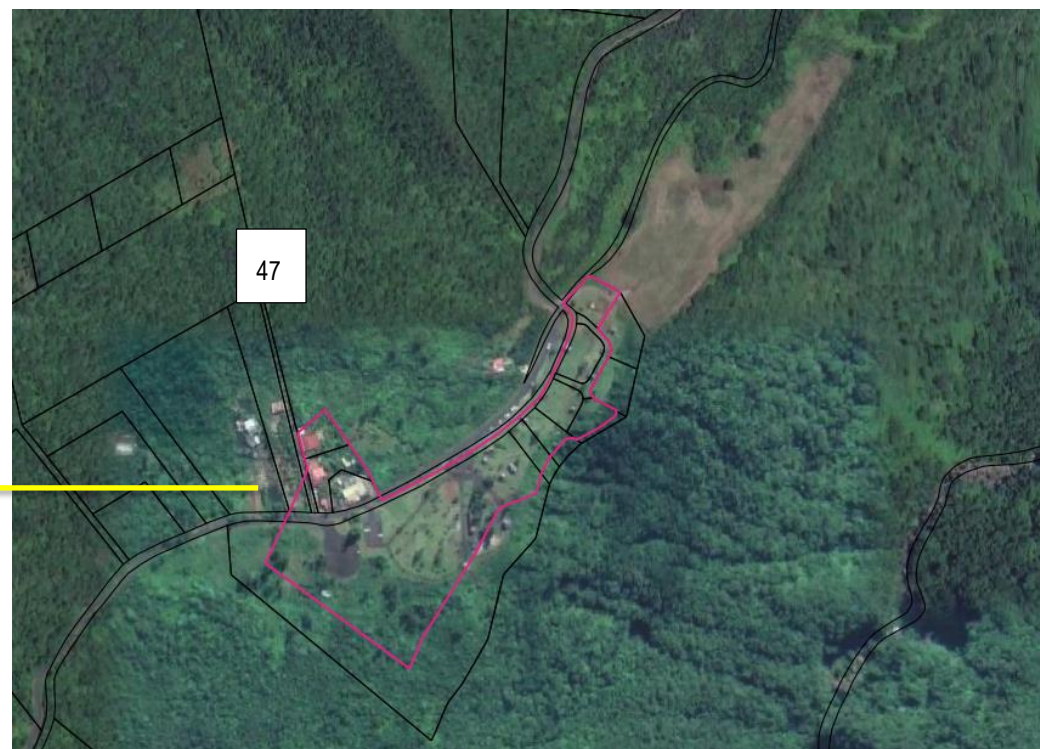
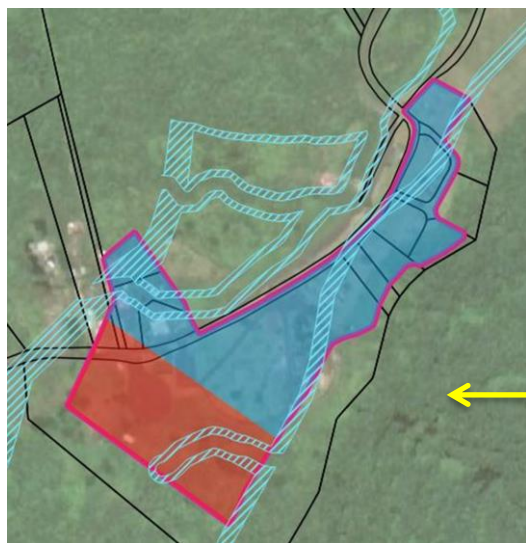
Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Nto créé par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Note : Le secteur Nto créé par le PLU de 2006 faisait 7 ha. Le secteur Nta présenté dans le PLU 2019 fait 4 ha. 3 ha ont été reclassés en zone Naturelle (N) car situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

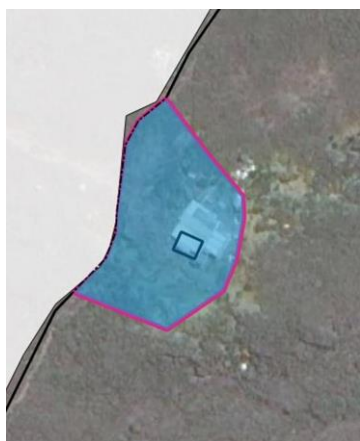
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°48 – STECAL NTA DU REFUGE DU PITON DES NEIGES



Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Nto créé par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



Note : Le secteur Nto créé par le PLU de 2006 faisait 1,4 ha. Le secteur Nta présenté dans le PLU 2019 fait 0,4 ha. 1 ha a été reclassé en zone Naturelle – espace boisé classé, car bien qu'étant classé en Nto en 2006, cette surface d'1 ha est constituée en totalité d'EBC, la rendant de ce fait, non constructible.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

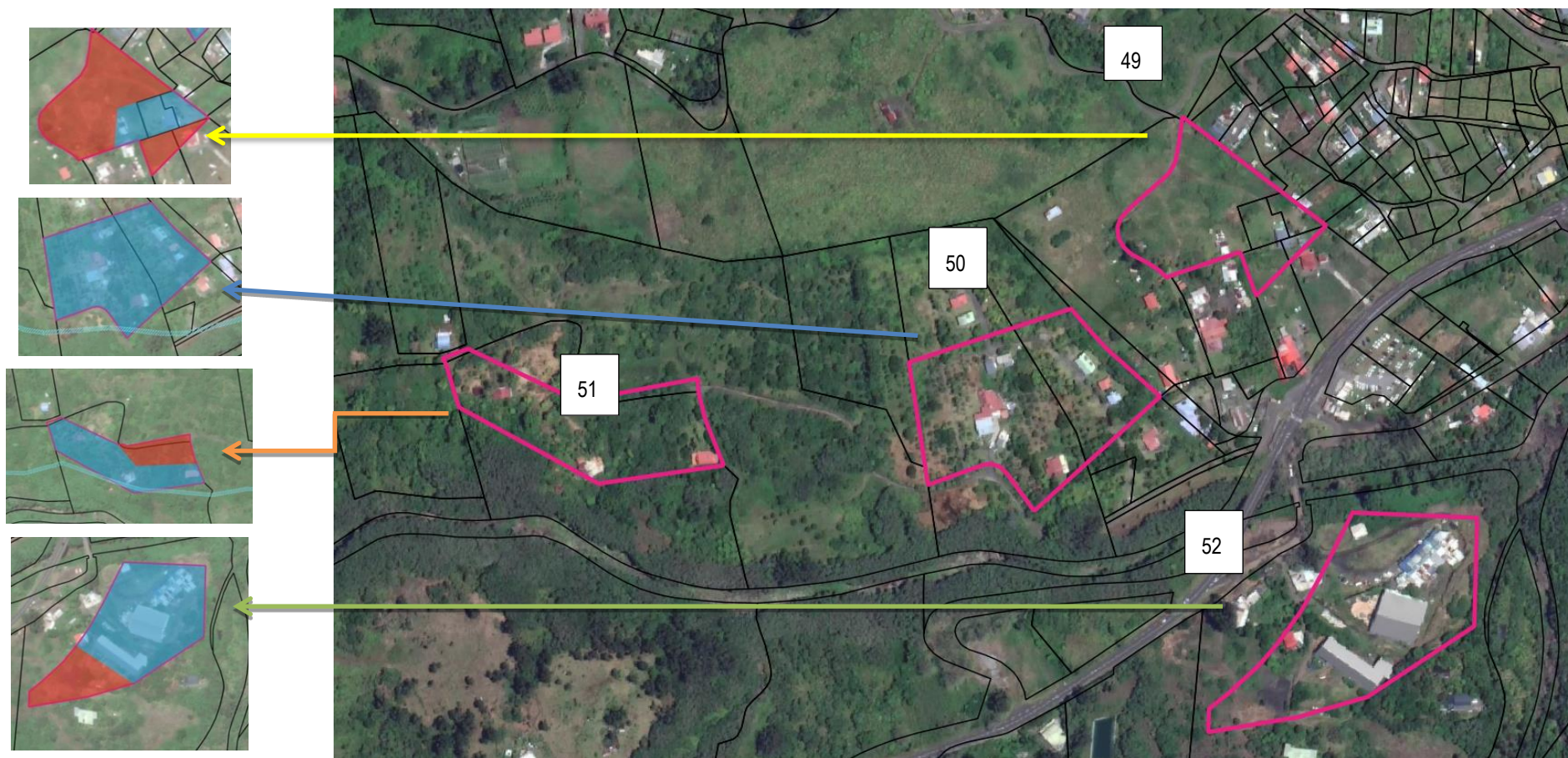
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°49 A 52 – STECAL NTA DU SECTEUR GRAND ETANG



Périmètres des secteurs Nta correspondant aux périmètres des secteurs Nto créés par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

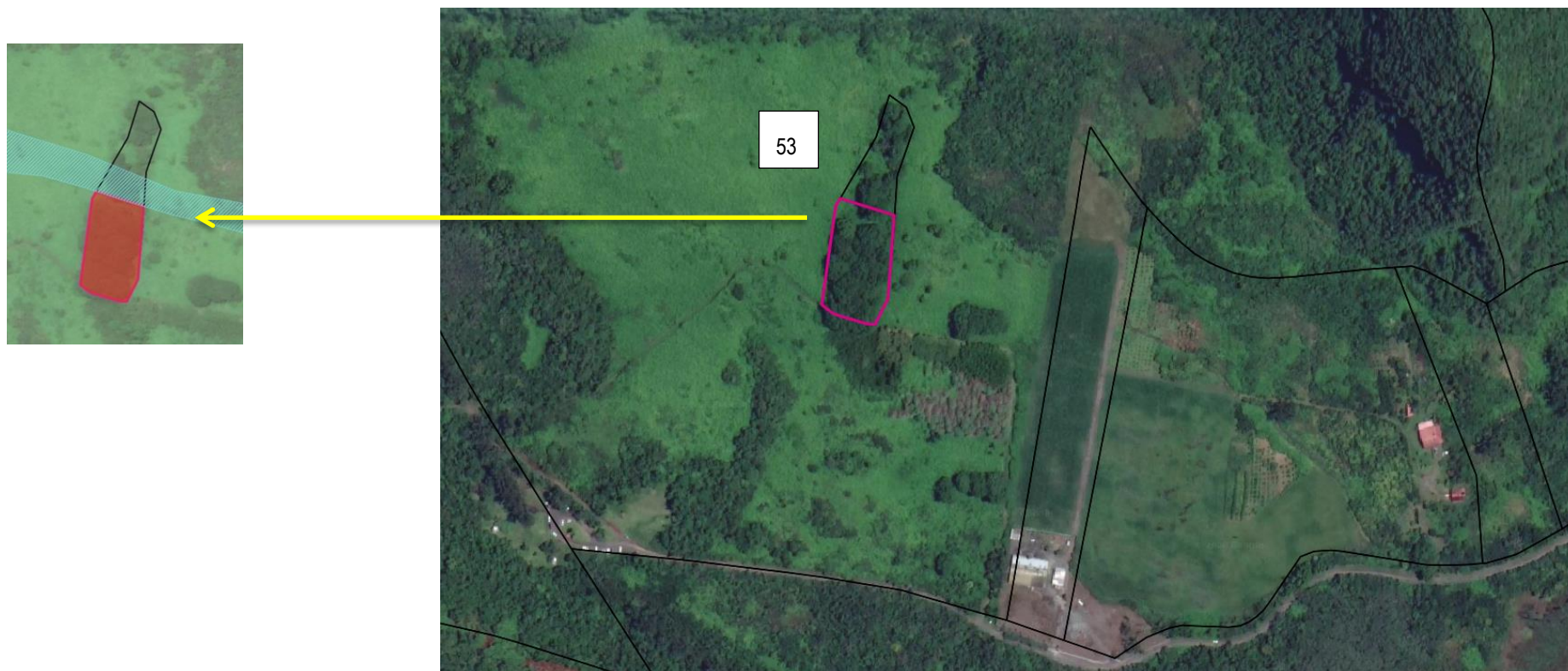
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°53 – STECAL NTA DU SECTEUR GRAND ETANG – KANOPEA FOREST LODGES



Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Ntc créé par révision allégée du PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



Note : Le PLU de 2006 comptait un secteur Ntc destiné à l'accueil de cabanes dans les arbres. Il a été créé par la révision allégée n°087-10-2015 en date du 08/10/2015. Un permis d'aménager (PA9741015LT001) a été délivré le 26/01/2016 et la déclaration d'ouverture de chantier enregistrée le 10/01/2019.

Prescriptions spécifiques au secteur Nta n°53 :



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴¹



Sont autorisés en secteur Nta n°53 uniquement, les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans la limite de 350 m² de surface de plancher par unité foncière, dès lors qu'ils présentent une qualité environnementale et paysagère en accord avec le site dans lequel ils s'insèrent.

Le projet comprend la construction de 6 cabanes implantées en lisières de boisements.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain pour les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans ce STECAL.

Pour ce STECAL, la hauteur entre le plancher bas et le faîtage est limitée :

- à 5,00m, avec une hauteur maximale par rapport au sol de 10,00m, pour les cabanes implantées à plus de 3,00m du terrain naturel
- à 8,00m pour la cabane d'accueil implantée à moins de 1,00m du terrain naturel

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, à l'exception des constructions du type cabanes arboricoles pour lesquelles la hauteur est mesurée entre le plancher bas et le faîtage.



Le secteur de dépression humide du terrain est non constructible. Il doit rester boisé.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴²



Principe d'accès piéton depuis le parking du Grand Etang



Principe de circulation interne sur ponton



Principe de clôture végétale

⁴¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁴² Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°54 – STECAL NTA DU SECTEUR CAMBOURG – DOMAINE D'IMELDA



Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Nto créé par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



5. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NTB

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°55 – STECAL NTB DE BRAS-MADELEINE, CHEMIN MERLE – BC 3 - « Le Domaine Anamoutou »

Schéma des **prescriptions réglementaires** et des **orientations d'aménagement et de programmation** :



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴³



Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 1 ha maximum.
L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 1700 m², répartis entre :

- 1 bâtiment commun de restauration et de services,
- 2 à 3 bâtiments à long pans destinés à l'hébergement touristique,
- 4 à 7 pavillons maximum destinés à l'hébergement touristique,
- 1 pavillon destiné à l'accueil d'un observatoire naturaliste.



Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage, par rapport au terrain naturel (R+1+soubassements).

En cas d'utilisation de matériaux naturels biosourcés en fibre végétale pour les couvertures (ex : vétiver), des hauteurs supérieures de 2 m pourront être admises pour les émergences de toitures. Ces sur-hauteurs seront justifiées par les paramètres techniques des matériaux concernés (bardeaux, chaume de vétiver...)

Aspect extérieur des constructions :

Les coloris blancs et clairs sont proscrits des façades, lesquelles seront protégées par les débords de couverture et les pare-soleil.



Les boisements existants sont à conserver et renforcer afin d'assurer l'intégration paysagère du hameau touristique.

⁴³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴⁴

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions doit être intégrée au plenum de développement des arbres de la restauration écologique forestière.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les matériaux seront principalement des matériaux bénéficiant de finition dite naturelle : bois en lames et bardeaux, zinc, pierres basaltiques, terre...les superstructures des bâtiments seront réalisées en ossatures sèches et non en filière humide.

Toitures : Dans des pentes fortes, les toitures végétales (chaume de vétiver) sont recommandées.

Dans les pentes faibles ou optimisées, les sur-toitures techniques photovoltaïques et thermiques devront être intégrées et discrètes depuis le paysage intérieur et le grand paysage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

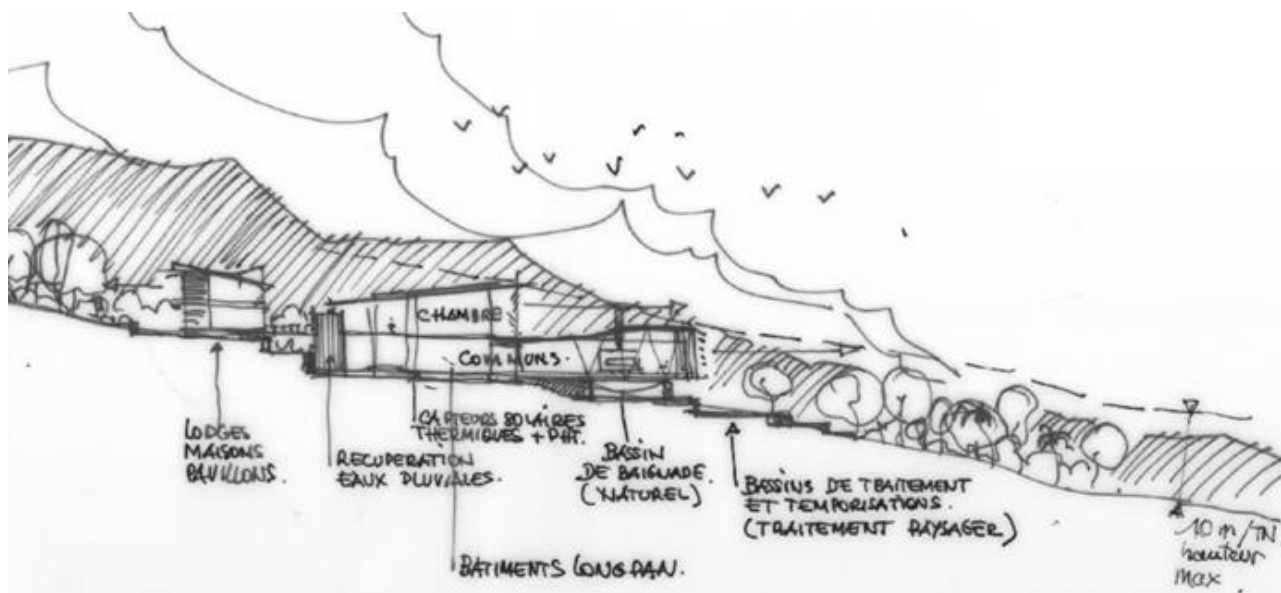
Les constructions s'implanteront en constituant un ensemble cohérent et en respectant au mieux les courbes de niveau, les distances entre bâtiments ne sont pas réglementées

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

Un jardin domestique sera créé au centre des constructions. La gestion des eaux pluviales sera intégrée au paysage, un bassin naturel pour la baignade pourra être réalisé.

L'espace situé autour de la zone d'implantation des lodges est une zone boisée dont la vocation naturelle sera conservée et renforcée en afforestation indigène sur la base des principes de restauration écologique. Elle intégrera le process écologique paysager de traitement des eaux usées.

Principes de l'insertion paysagère des constructions en coupe à respecter :



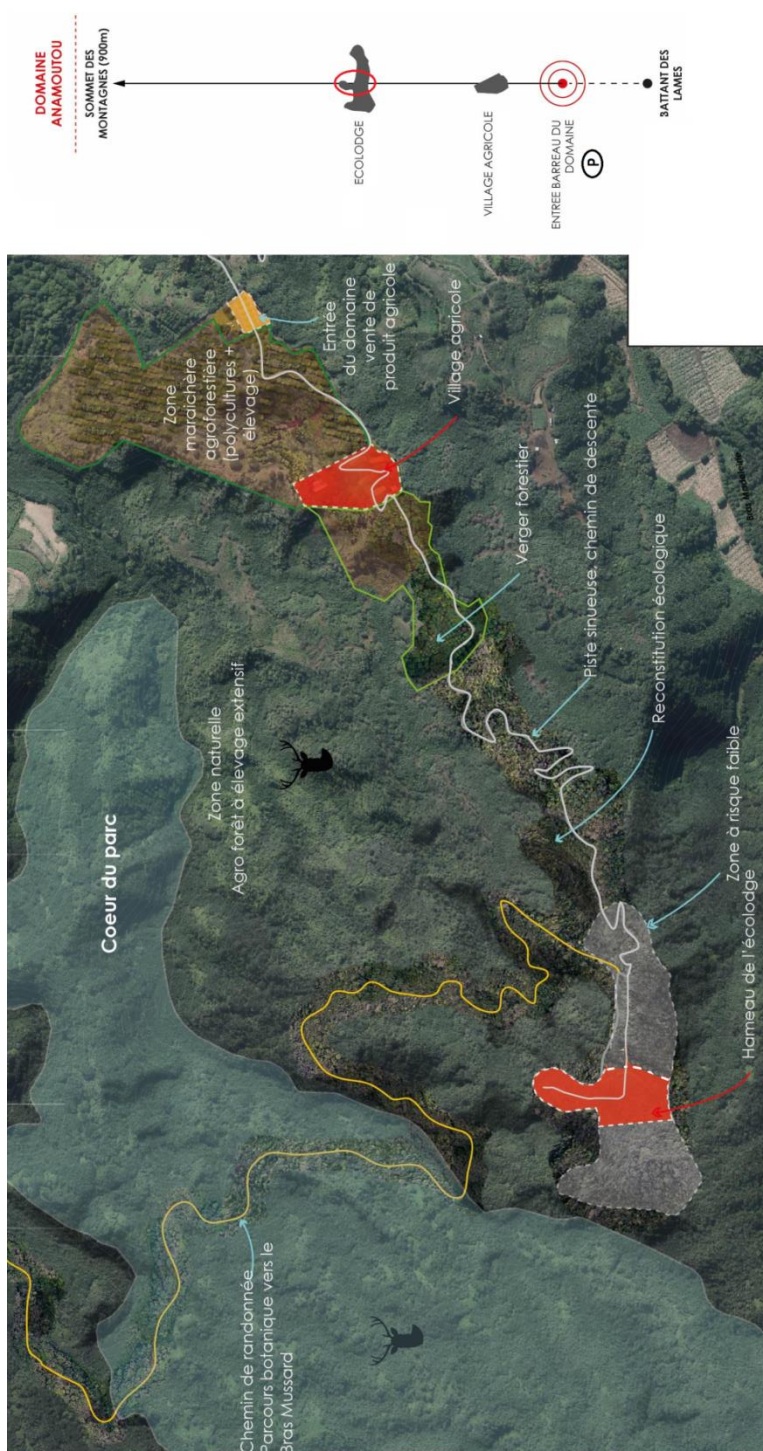
Accès aux lodges et stationnement :

L'accès aux lodges sera assuré par le chemin d'exploitation existant. Cette voie, d'une largeur de 3.50 mètres minimum de largeur, sera traitée en béton clair et permettra l'accès des véhicules de service et de secours.

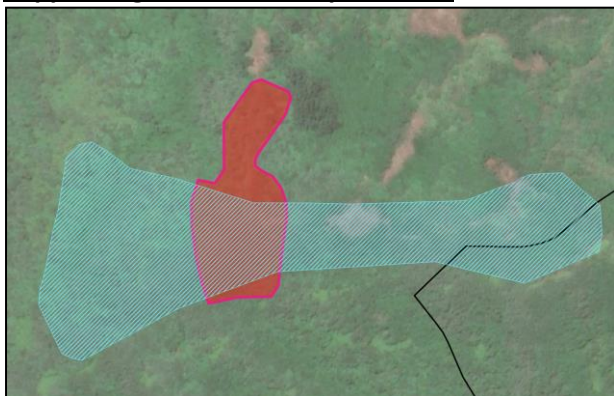
Les stationnements des véhicules des clients devront être organisés à l'entrée du Domaine (cf. schéma fonctionnel du projet ci-dessous), de façon à éviter toute circulation automobile à l'intérieur du hameau. Ils seront constitués de matériaux naturels de type pierre terre ou stabilisé. Aucun véhicule ne stationnera sur le lieu d'implantation des lodges (sauf véhicules d'urgence ou livraison et services).

⁴⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Schéma fonctionnel du projet :



Rappels réglementaires importants :



En vertu de la loi ELAN, **dans la partie rouge du schéma correspondant à l'espace non bâti**, les constructions seront interdites à partir du 31/12/2021. Tout dépôt d'autorisation d'urbanisme dans cette partie de la zone devra donc intervenir avant cette date.

Par ailleurs, les constructions du STECAL Ntb55 doivent impérativement se situer dans la zone B2u du Plan de Prévention des Risques en vigueur à la date d'approbation du PLU. Il s'agit de la zone hachurée en bleu sur l'extrait cartographique ci-contre. Toute construction en dehors de cette zone B2u est interdite, en application du PPR.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît




FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°57 – STECAL NTB DE CAMBOURG, CHEMIN HELVETIA – CI 186, 187, 215 et 218 - « Diana Dea Lodge »

Schéma des **prescriptions réglementaires** et des **orientations d'aménagement et de programmation** :



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴⁵

Il existe, au sein du STECAL Ntb57, 3 espaces différents :

-  - le périmètre d'implantation de l'hôtel existant (ancienne zone AUt – PLU 2006)
-  - le périmètre d'implantation de l'extension de l'hôtel liée au SPA (ancienne zone AUt – PLU 2006)
-  - le périmètre d'implantation du hameau touristique nouveau.

Le périmètre de l'hôtel existant et de son extension liée au SPA est d'une superficie de 2 ha, correspondant à la zone AUt créée par le PLU de 2006 et reconduite dans le PLU 2019.



Cette partie du projet comprend la construction d'un SPA constitué d'1 bâtiment principal et de 5 bâtiments annexes maximum, ainsi que d'une piscine.

Le périmètre d'implantation du hameau touristique nouveau est d'une superficie de 7000 m² maximum. L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.



Cette partie du projet comprend la construction de 5 à 10 petits hébergements touristiques maximum, appelés « lodges », totalement insérées dans l'environnement et le paysage du site.



Les boisements existants sont à conserver et compléter afin de garantir l'intégration paysagère des projets dans leur environnement. Par ailleurs, la zone boisée séparant les deux secteurs d'implantation des constructions est un cœur vert à conserver dans son intégralité. Cependant des cheminements pourront toutefois y être réalisés.

⁴⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

Hauteur des constructions :

Dans le périmètre d'implantation de l'hôtel existant, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faitage.

Dans le périmètre d'implantation des constructions liées au SPA, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- Pour le bâtiment principal : 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faitage.
- Pour les bâtiments annexes : 4,5 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 m au faitage.

Dans le périmètre d'implantation du hameau touristique nouveau, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 mètres au faitage.

Les constructions seront réalisées sur pilotis. La hauteur des pilotis n'est pas prise en compte dans le calcul de ces hauteurs (la hauteur de l'égout sera prise au point le plus haut du terrain d'emprise)

Emprise au sol ou surface de plancher des constructions :

Dans le périmètre d'implantation des constructions liées au SPA : 1075 m² d'emprise au sol.

Dans le périmètre du hameau nouveau : 500 m² de surface de plancher (hors terrasses et passerelles) pour l'ensemble des lodges.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le périmètre d'implantation des constructions liées au SPA, le bâtiment principal et ses annexes seront en continuité les uns des autres.

Dans le périmètre du hameau nouveau, l'espacement entre les lodges sera de 3 mètres minimum et de 15 mètres maximum.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴⁶**Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :**

Dans le périmètre d'implantation des constructions liées au SPA, le SPA sera construit en continuité de l'hôtel.

Il pourra comprendre une piscine aménagée en jouant sur des matériaux tels que le végétal et la rocaïlle.

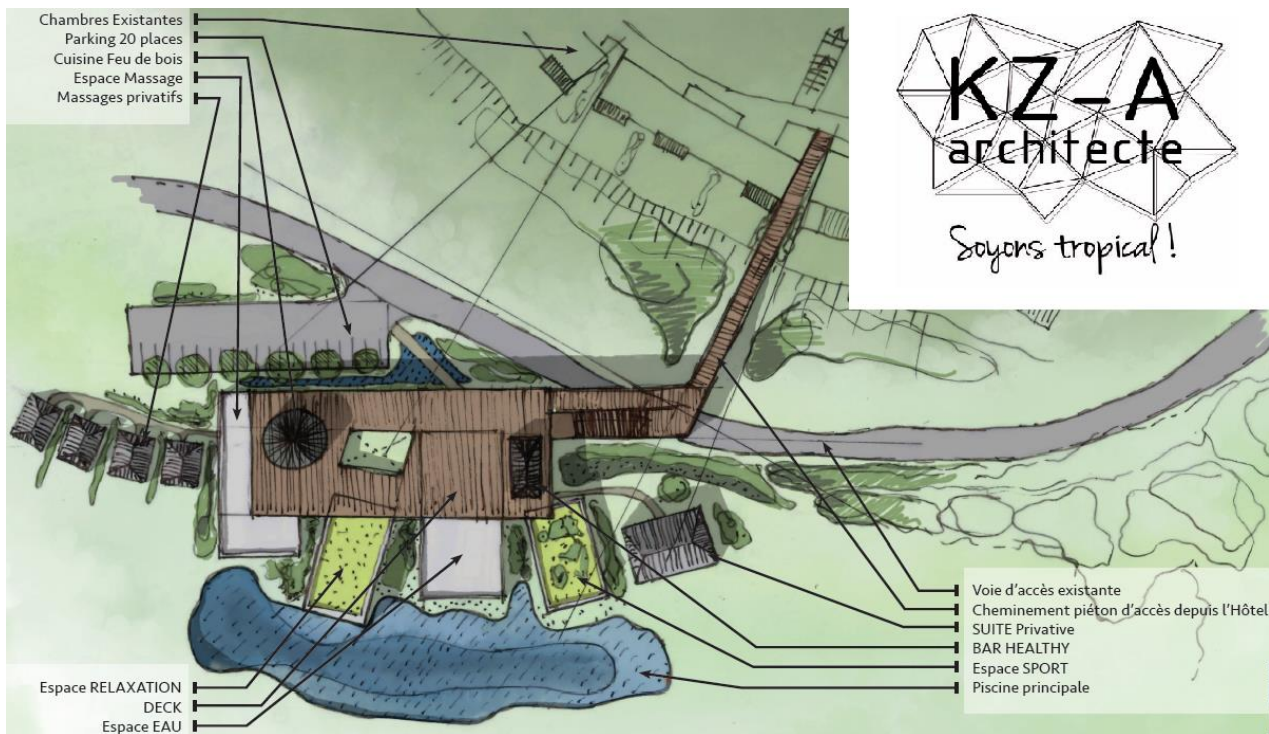
Pour les bâtiments, l'utilisation de matériaux traditionnels sera privilégiée.

- Pour les 5 bâtiments annexes en RDC, les caractères architecturaux locaux seront repris : toit en pente, bardage en bois et revêtement en pierre...
- Pour le bâtiment principal comprenant 2 niveaux dont 1 considéré comme attique sur terrasse habitée, les matériaux privilégiés seront le bois, le béton...
Il comprendra une large terrasse panoramique.
Les activités du SPA seront installées en RDC.

Les teintes privilégiées seront le noir, le gris, le vert et les couleurs chaudes rappelant les matériaux naturels.

⁴⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Exemple de plan de masse pour le SPA :



Dans le périmètre du hameau nouveau, les lodges seront construits en respectant une architecture résolument créole, en privilégiant l'utilisation de matériaux traditionnels tels que tôles ondulées pour les toitures, bardeaux de bois pour les façades, lambrequins... ou tout autre élément permettant la mise en valeur du caractère traditionnel des constructions.

Les teintes privilégiées seront le vert et les tons sombres et chauds rappelant les matériaux naturels.

Afin de minimiser l'impact environnemental de ces constructions, elles seront réalisées sur pilotis afin de permettre à la faune de circuler et au ruissèlement naturel des eaux de ne pas être perturbé.

Exemple d'intentions architecturales pour les lodges :



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

Dans le périmètre d'implantation des constructions liées au SPA, les principes de boisements à réaliser sur le plan de masse ci-dessus seront à respecter.

Dans le périmètre du hameau nouveau, le principe d'implantation des lodges sur pilotis au milieu de la végétation existante assure l'insertion paysagère des constructions.



Par ailleurs, l'espace situé en amont de l'hôtel, dédié à la permaculture et composé d'un jardin aromatique et d'une zone de maraîchage, conservera sa vocation agricole.

L'espace situé en aval de l'hôtel, composée de prairies et d'espaces boisés, conservera sa vocation naturelle.

Accès et stationnement :



L'hôtel dispose déjà d'accès, notamment par le biais du chemin communal Helvétia.



Dans le périmètre des constructions liées au SPA, l'accès au SPA pourra se faire par le biais d'une passerelle piétonne le reliant à l'hôtel mais aussi par un accès direct depuis le nouveau parking qui sera réalisé pour le SPA.



Le SPA possèdera son propre parking végétalisé, en utilisant prioritairement des espèces indigènes et endémiques.

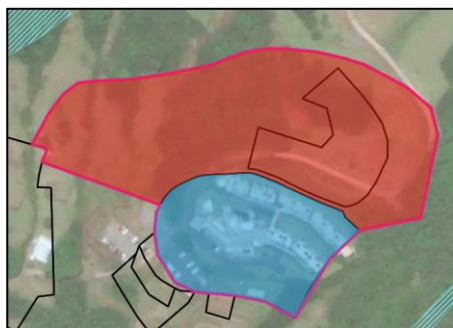


Dans le périmètre du hameau nouveau, les lodges seront accessibles par une passerelle en bois qui les relieront à l'hôtel. Les cheminements réalisés pour le SPA ou les lodges seront en béton désactivé, en terre battue ou en bois.



Les clients des lodges stationneront sur les parkings de l'hôtel existant, de façon à éviter toute circulation automobile à l'intérieur du hameau. Toutefois les circulations permettront l'accès à des voiturettes, afin répondre aux nécessités de l'accessibilité PMR).

Rappel réglementaire important :



En vertu de la loi ELAN :

Dans la partie rouge du schéma correspondant à l'espace non bâti : les constructions seront interdites à partir du 31/12/2021. Tout dépôt d'autorisation d'urbanisme dans cette partie de la zone devra donc intervenir avant cette date.

Dans la partie bleue du schéma correspondant à l'espace déjà bâti : les constructions pourront être autorisées après le 31/12/2021 si le STECAL est pris en compte avant cette date par le Préfet ou par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°59 –STECAL NTB DES ORANGERS, CHEMIN ROBESPIERRE – BY 805, 807, 811 et 232 - « Le Verger »

Schéma des **prescriptions réglementaires** et des **orientations d'aménagement et de programmation** :



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴⁷



Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 2,5 ha maximum.
L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.



Le projet comprend la construction de 30 bungalows maximum, insérés dans l'environnement et le paysage du site.

Hauteur des constructions :

Elle ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8 m au faitage

Emprise au sol des constructions :

Les bungalows auront une emprise au sol allant de 35 m² pour ceux ne disposant pas d'une mezzanine à 45 m² pour ceux disposant d'une mezzanine. L'emprise au sol des constructions ne pourra donc pas excéder 1050 m² au total.

Implantation des constructions :

- **Les unes par rapport aux autres**, sera de 10 m minimum et de 20 m maximum,
- **Par rapport aux voies d'accès internes**, sera de 4 m minimum,
- **Par rapport au chemin communal, chemin Robespierre**, sera de 6 m minimum.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴⁸

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

Les bungalows seront d'architecture créole.

Les façades seront en bois ou en matériaux composites.

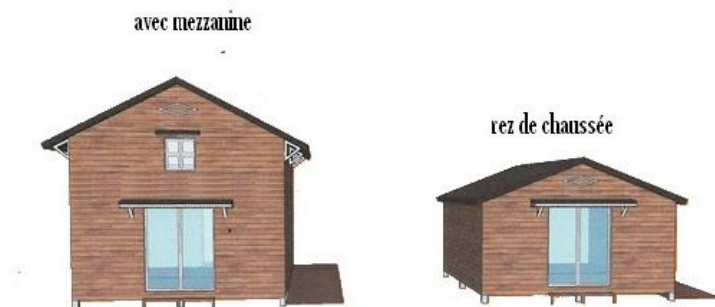
⁴⁷ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁴⁸ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.




Les toitures seront en tôles ondulées avec lambrequins.

Les teintes retenues seront dans les tons sombres, pastels ou chauds, rappelant les matériaux naturels.

Exemple d'architecture pouvant être acceptée pour les bungalows :







Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :

-  Les boisements existants autour du périmètre d'implantation des constructions devront être conservés.
-  L'allée de palmistes bordant la voie interne principale existante devra être conservée.
-  L'insertion paysagère des bungalows sera assurée par la plantation de 100 à 200 arbres et arbustes nouveaux.

Exemple d'insertion paysagère des constructions :



-  Une placette centrale de 20 à 30 mètres de diamètre sera réalisée en gazon.
- **Accès aux bungalows et stationnement :**

L'accès aux bungalows est assuré par une voie interne existante, reliée au chemin communal chemin Robespierre. Cette allée sera faite en pavé-herbe.
-  Cette voie interne principale, d'une largeur de 5 mètres, sera complétée par des voies supplémentaires qui permettront de desservir l'ensemble des bungalows. Ces voies internes nouvelles seront d'une largeur allant de 3,5 à 5 mètres, réalisées en pavés-herbes et délimitées par des haies vives.
-  Le stationnement des véhicules des clients se situeront au niveau de chaque bungalow, à raison de 3 places de parking dont une place PMR par bungalow. Ces places de stationnement seront réalisées en pavés-herbes, sauf en ce qui concerne les places PMR qui seront en béton teinté.

Rappel réglementaire important :



Le STECAL Ntb59 se situe en espace proche du rivage dans le SAR de 2011. Par conséquent, conformément aux dispositions de la loi ELAN, dans l'ensemble de la zone **apparaissant en rouge sur le schéma**, les constructions seront interdites à partir du 31/12/2021. Tout dépôt d'autorisation d'urbanisme dans ces zones devra donc intervenir avant cette date.

6. FICHES ANNEXES N°60 A 82 – FICHES IMMEUBLES DES CREOLES PROTEGES DANS LE SECTEUR UAP

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°60 – SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE **BM0904**



Section : BM

Parcelle : 904

Adresse : 29, RN2 Sainte-Anne (Saint-François)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole, ainsi que son jardin créole clôturé.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole.

Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».

Clôture : Clôture en béton avec poteaux créoles et portail « baro » en fer.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Le mur de clôture en béton est protégé, et non pas le portail
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

ESPACES LIBRES :

Un jardin créole à usage d'agrément.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

Les palmiers ornant l'entrée de la maison sont à protéger.

L'espace végétalisé situé à droite et à gauche du 1^{er} corps du bâtiment doit conserver sa vocation de jardin d'agrément. Il ne peut pas être minéralisé.

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°61 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BM0926



Section : BM

Parcelle : 926

Adresse : 50, RN2 Sainte-Anne (Saint-François)
 Typologie : habitation

Occupation : habité
 Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole, ainsi que son jardin clôturé.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, toiture 4 pans caractéristique, fronton décoré, moulures et lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole et de lambrequins, fenêtres avec moulures en bois.

Menuiseries : en bois peint

Clôture : Clôture en béton et portail « baro » en fer.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Le mur de clôture en béton est à protéger, et non pas le portail
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°62 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BM0177



Section : BM

Parcelle : 177

Adresse : 57, RN2 Sainte-Anne (Saint-François)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Éléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole.

Menuiseries : en bois vernis

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originales

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°63 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BN0452



Section : BN

Parcelle : 452

Adresse : 83, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : Non habitée

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : Non habitée – en état d'abandon

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originales

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°64 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BN0136



Section : BN

Parcelle : 136

Adresse : 85, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)
 Typologie : habitation

Occupation : Non habitée
 Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison non habitée

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, fronton avec moulures.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et épis

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois avec moulures en bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole, fenêtres avec moulures.

Menuiseries : en bois peint.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°65 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BN0045



Section : BN		Parcelle : 45
Adresse : 103, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)		Occupation : habité
Typologie : habitation		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Le mur de clôture en béton est protégé, et non pas le portail- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : Etat sanitaire : maison habitée Etat structurel : Bon état apparent Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, auvent à lambrequins. Usage actuel : maison d'habitation		
Toiture Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et épis, présence d'un auvent avec lambrequins Matériaux : Tôle		
Façades : Murs : façade écran avant en bardage bois, façades latérales en tôle, fronton en tôle, fenêtres protégées par des auvents à lambrequins. Menuiseries : en bois peint		
Clôture : Clôture en béton avec poteaux créoles, portail « baro » en PVC.		

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°66 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BN0053



Section : BN		Parcelle : 53
Adresse : 121, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)		Occupation : non habité
Typologie : habitation		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL :		
Etat sanitaire : maison non habitée		
Etat structurel : Mauvais état apparent – nécessite une rénovation		
Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent.		
Usage actuel : maison d'habitation		
Toiture		
Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et épis, présence d'un auvent.		
Matériaux : Tôle		
Façades :		
Murs : façade écran en tôle décorée de moulures en bois de style créole.		
Menuiseries : en bois peint		

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°67 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BN0056



Section : BN		Parcelle : 56
Adresse : 129, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)		Occupation : habité
Typologie : habitation		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole, ainsi que son jardin créole clôturé.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Le mur de clôture en béton est protégé, et non pas le portail- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : Etat sanitaire : maison habitée Etat structurel : Très bon état apparent Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, auvent à lambrequins. Usage actuel : maison d'habitation		
Toiture Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et épis, présence d'un auvent avec lambrequins Matériaux : Tôle		
Façades : Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».		
Clôture : Clôture en béton avec poteaux créoles et portail « baro » en PVC.		
		ESPACES LIBRES : Un jardin créole à usage d'agrément.
		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS L'espace végétalisé situé en face du 1 ^{er} corps du bâtiment doit conserver sa vocation de jardin d'agrément. Il ne peut pas être minéralisé.

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît **FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°68 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0072**



Section : BW

Parcelle : 72

Adresse : 154, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole. Le bâtiment protégé est le plus proche de la route.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, auvent.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran avant en bois peint, façades latérales en tôle, portes latérales protégées par des auvents en tôle.

Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Le grillage situé au niveau de la varangue n'est pas protégé.
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°69 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0228, BW0840



Section : BW		Parcelle : 228 et 840
Adresse : 164, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)		Occupation : en service
Typologie : Commerce – Boulangerie « Aux traditions gourmandes »		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : Etat sanitaire : commerce en service Etat structurel : Très bon état apparent Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré. Usage actuel : commerce		
Toiture Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole Matériaux : Tôle		
Façades : Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole. Menuiseries : en bois peint		

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°70 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0098



Section : BW

Parcelle : 98

Adresse : 1, chemin Bassin Bleu, Sainte-Anne (centre-ville)

Typologie : Commerce – restaurant « Délices du Bassin Bleu » et auto-école du Bassin Bleu

Occupation : habité

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole. Le bâtiment protégé est le plus proche de la route.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins.

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°71 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0108



Section : BW

Parcelle : 108

Adresse : 175, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, toiture terrasse caractéristique, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : Toiture terrasse caractéristique du style créole et présence d'un auvent en zinc avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton décoré de moulures en bois de style créole.

Menuiseries : en bois vernis

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°72 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0109



Section : BW		Parcelle : 109
Adresse : 177, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)		Occupation : habité
Typologie : habitation		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : Etat sanitaire : maison habitée Etat structurel : Très bon état apparent Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins. Usage actuel : maison d'habitation		
Toiture Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins Matériaux : Tôle		
Façades : Murs : façade écran en bardage bois Menuiseries : en bois peint		

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°73 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0200



Section : BW

Parcelle : 200

Adresse : 185, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : en service

Typologie : Commerce – Société de Pompes Funèbres Kergrain

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins.

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois avec moulures décoratives en bois de style créole.

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°74 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0136



Section : BW		Parcelle : 136
Adresse : 197, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)		Occupation : habité
Typologie : habitation		Période dominante : antérieure à 1990
Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.		POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS <ul style="list-style-type: none">- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles
BATIMENT PRINCIPAL : Etat sanitaire : maison habitée Etat structurel : Très bon état apparent Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, auvents en tôle. Usage actuel : maison d'habitation		
Toiture Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent Matériaux : Tôle		
Façades : Murs : façade écran en bardage bois Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».		

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°75 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0839



Section : BW

Parcelle : 839

Adresse : 41, chemin Touris, Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : années 2000

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction avec varangue, pente de toiture caractéristique, fronton décoré

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence de lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en béton peint, fronton en béton peint décoré de moulures de style créole.

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît **FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°76 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0046**



Section : BX

Parcelle : 46

Adresse : 213, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°77 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0468



Section : BX

Parcelle : 468

Adresse : 225, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : en service

Typologie : Commerce – boutique chinois de Petit Saint-Pierre

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

Éléments patrimoniaux : construction en tôle, pente de toiture caractéristique, fronton décoré de moulures caractéristiques du style créole

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façades en tôle, fronton en tôle décoré de moulures en bois de style créole, fenêtres protégées par des auvents en tôle

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît **FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°78 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0559**



Section : BX

Parcelle : 559

Adresse : 89, chemin Gallias, Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : en service

Typologie : Commerce – Boulangerie-pâtisserie « Le Petit Saint-Pierre »

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole. Le bâtiment protégé est le plus proche de la route.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, auvent en tôle

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent en tôle

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°79 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0578



Section : BX

Parcelle : 578

Adresse : 222, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole. Le bâtiment protégé est le plus proche de la route.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en tôle avec varangue, pente de toiture caractéristique, fronton en tôle très large, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 4 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en tôle, large fronton en tôle

Menuiseries : en bois peint, volets en « Z ».

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°80 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0278



Section : BX

Parcelle : 278

Adresse : 238, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : en service

Typologie : commerce – Epicerie « Laderval »

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, toiture caractéristique, façade en bois

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : toiture terrasse caractéristique du style créole

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois vernis

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°81 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0421



Section : BX

Parcelle : 421

Adresse : 255, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une maison de style architectural créole, ainsi que son jardin créole clôturé.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, auvent à lambrequins.

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole décorée de lambrequins et présence d'un auvent avec lambrequins

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

Clôture : Clôture en béton et portail « baro » en fer.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est protégé et non pas ses extensions récentes
- Le mur de clôture en béton est protégé, et non pas le portail
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

ESPACES LIBRES :

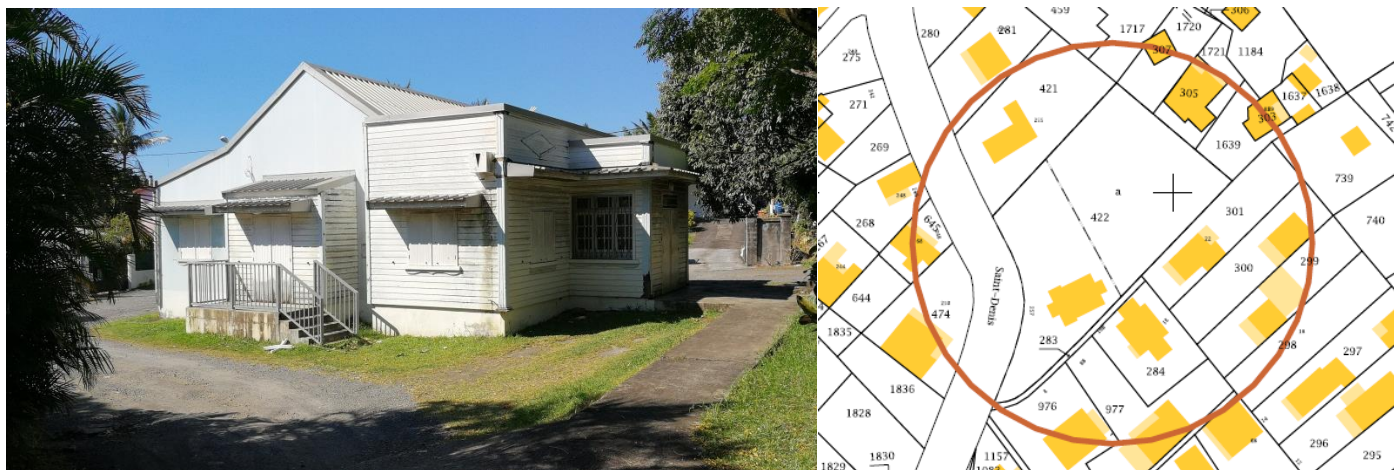
Un jardin créole à usage d'agrément.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

L'espace végétalisé situé en face et de part et d'autre du 1^{er} corps du bâtiment doit conserver sa vocation de jardin d'agrément. Il ne peut pas être minéralisé.

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°82 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0422



Section : BX

Parcelle : 422

Adresse : 257, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)

Occupation : en service

Typologie : propriété communale – Maison du 3^{ème} âge de Sainte-Anne

Période dominante : antérieure à 1990

Description de la parcelle et implantation des constructions : parcelle entourée par des constructions sur les parcelles voisines, comprenant une construction de style architectural créole. Le bâtiment protégé est le plus proche de la route.

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : en service

Etat structurel : Bon état apparent

Eléments patrimoniaux : construction en bois sous tôle, pente de toiture caractéristique, auvents en tôle, fronton avec moulures décoratives.

Usage actuel : maison du 3^{ème} âge

Toiture

Forme de la toiture : 2 pans avec pente caractéristique du style créole et présence d'auvents en tôle

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bois avec moulures décoratives en bois de style créole

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

- Le 1^{er} corps du bâtiment (+ancien) est à protéger et non pas ses extensions récentes
- Dans le cas d'une création d'ouvertures, celles-ci devront être en cohérence avec l'ordonnancement des façades
- Dans le cas d'une réfection de la toiture, l'utilisation de tôle est obligatoire
- Les menuiseries pourront être remplacées par des menuiseries bois de modèle identique
- Il n'est pas obligatoire de reprendre les teintes originelles

7. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU SENS DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 et R. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 167

<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>Règles de protection, conservation, mise en valeur ou requalification applicables aux éléments patrimoniaux protégés par le PLU en zones U, AU, A et N :</p> <p>Le PLU de Saint-Benoît protège sur son territoire 85 éléments patrimoniaux bâtis et végétaux, lesquels sont identifiés aux documents graphiques par des étoiles de couleur verte.</p> <p>Ces étoiles sont numéros de 83 à 167 dans la liste figurant ci-dessous.</p> <p>Les éléments repérés par les n°83 à 88, 112 et 131 figurent aussi dans la liste des bâtiments admis à changer de destination. Le changement de destination opéré devra tenir compte de règles contenues dans ce document.</p> <p><u>Prescriptions applicables aux vestiges et monuments :</u></p> <p>Toute intervention, qu'elle concerne l'espace public ou non, est soumise à autorisation.</p> <p>Les vestiges repérés seront conservés et utilisés pour des aménagements nouveaux.</p> <p>Les monuments repérés doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.</p> <p>Les aménagements doivent aller dans le sens d'une mise en valeur et requalification des vestiges protégés.</p> <p><u>Prescriptions applicables aux éléments bâtis :</u></p> <p>Les éléments bâtis doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le</p>	<p>L'inventaire et l'inscription dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier relève des articles L.151-19, L.151-23 et R. 151-41 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Cet inventaire et cette inscription au sein du PLU vise à protéger des éléments patrimoniaux remarquables de Saint-Benoît :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 59 éléments bâtis, dont 39 vestiges (Chemin de Fer Réunionnais, anciennes usines et domaines sucriers, ouvrages d'art), 9 monuments d'intérêt remarquable et 11 constructions d'intérêt remarquable ; - 26 éléments végétaux et paysagers, dont 20 arbres et 6 structures végétales, dont l'intérêt est à la fois historique, culturel et/ou paysager. Il s'agit de permettre leur préservation et leur requalification, ainsi que leur mise en valeur dans le cadre d'aménagements ou de projets de constructions menés par des personnes publiques ou privées. <p>Parmi les vestiges, ouvrages d'art et éléments bâtis protégés, figurent les 8 monuments historiques inscrits ou classés sur la commune de Saint-Benoît. Toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant ces monuments est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. <u>Il s'agit des n°108, 113, 133, 144, 156, 159, 161, et 167.</u></p> <p>Parmi les éléments végétaux protégés, figurent 8 arbres ou alignements d'arbres identifiés par la <i>Commission Piedboi</i> et faisant ainsi partie de l'Inventaire des arbres Remarquables de La Réunion réalisée par le CAUE. Ils font l'objet de fiches détaillées, réalisées par cette Commission, ci-jointes. <u>Il s'agit des n°115, 119, 124, 125, 138, 148, 150 et 163.</u></p>

respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée si l'état sanitaire le justifie, après relevé détaillé.

Ces bâtiments sont à prendre en compte avec l'ensemble des éléments constitutifs de l'entité patrimoniale, à savoir le bâtiment lui-même, ses dépendances, sa clôture, les espaces libres l'accompagnant (jardin, cour...), qui seront conservés et restaurés dans le parti originel de la composition.

Extensions, modifications des volumes :

Leur extension ne pourra être autorisée, dans le respect des règles de constructibilité édictées par le règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction, de respecter le parti architectural initial. Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

Le ravalement des façades :

Les dispositions d'origine (moellons de basaltes, bardeaux et bardages en bois ou en tôles...) doivent être conservées ou restituées avec leurs aspects et mises en œuvre d'origine.

Les ouvertures dans les façades :

Les modifications ou ajouts d'ouvertures sont envisageables si elles ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des ouvertures existantes.

Les toitures :

Elles seront restaurées avec le matériau d'origine, sauf impossibilité technique.

Prescriptions applicables aux éléments végétaux et paysagers :

Les arbres, alignements d'arbres et structures végétales remarquables recensés ne pourront pas être abattus, sauf si l'arbre dans sa globalité représente un danger imminent pour les biens ou les personnes.

Dans le cas d'une disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par un sujet de la même essence, de 2 mètres minimum.

Liste des éléments bâtis protégés par le PLU de Saint-Benoît

Vestiges

- du Chemin de Fer Réunionnais (CFR) :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
89	1	Rivière des Roches	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine Lamarque	Historique	
90	1	Rivière des Roches	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine la Sourdine		
91	1	Rivière des Roches	Pont du chemin de fer privé sur la ravine la Sourdine		
92	1	Rivière des Roches	Mur d'enceinte de la Cabane		
93	1	Rivière des Roches	Tronçon en ramblais sur ballast entre les ravines Harmonie et Laborie 1		
94	1	Rivière des Roches	Tronçon en ramblais sur ballast entre les ravines Harmonie et Laborie 2		
95	1	Rivière des Roches	La Cabane		
96	1	Bourbier les Hauts	Pont du chemin de fer privé sur la ravine l'Harmonie 1		
97	1	Bourbier les Hauts	Pont du chemin de fer privé sur la ravine l'Harmonie 2		
98	1	Bourbier les Hauts / La Marine	Tronçon en tranchée entre la Marine et Harmonie		
99	1	La Marine	Ruines de la Marine sur la Pointe du Bourbier		
101	1	La Marine	Pont routier et tranché du chemin de fer		
102	1	La Marine	Remblais du chemin de fer privé		
103	1	Bourbier les Hauts	Pile du pont de chemin de fer sur la ravine Laborie		
106	1	Bourbier les Hauts	Pont du chemin de fer privé sur la ravine Bourbier		
109	1	Bourbier les Rails	Tronçon en tranchée entre Bourbier les Rails et le centre-ville		
110	1	Rivière des Roches au centre-ville	Tracé du Chemin de Fer Réunionnais		
112	1	Centre-ville, front de mer	Ancienne gare CFR		Changement de destination

Vestiges

- Usines et anciens domaines sucriers :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
83	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 1	Historique, patrimonial, culturel	Changement de destination
84	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 2		Changement de destination
85	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 3		Changement de destination
86	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 4		Changement de destination
87	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 5		Changement de destination
88	1 et 2	Rivière des Roches	Bâtiment de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier 6		Changement de destination
116	1	Beaulieu	Distillerie Magnan de Bellevue		
131	1	Beaufonds	Maison Dermenonville		Changement de destination
133	1	Beaufonds	Usine de Beaufonds et sa cheminée		Monument historique
137	2 et 6	Ilet Coco	Usine de l'eau tombée		
140	6	Takamaka	Ancien atelier de la SHER		
160	3 et 5	Chemin Morange, Ste-Anne	Entrepôt Valliamée à Morange		
161	3 et 5	Chemin Morange, Ste-Anne	Ancienne usine et sa cheminée à Morange		Monument historique

Vestiges

- Ouvrages d'arts :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
134	1	Chemin Sévère	Pont routier sur la ravine sèche 1	Historique, patrimonial	
135	1	Chemin Sévère	Pont routier sur la ravine sèche 2		
151	3 et 1	Saint-François, Ste-Anne	Pont routier sur la ravine Saint-François		
152	3 et 1	Saint-François, Ste-Anne	Piles du pont de chemin de fer privé sur la ravine Saint-François		
155	3	Sainte-Anne, centre	Pont routier sur la ravine Sainte-Anne		
158	3	Petit Saint-Pierre, Ste-Anne	Pont routier sur la ravine Petit Saint-Pierre		
165	5	Les Orangers	Pont routier sur la ravine des Orangers		
167	5	Les Orangers	Pont de la Rivière de l'Est		Monument historique

Monuments d'intérêt remarquable :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
111	1	Centre-ville, rive gauche	Cimetière de Saint-Benoît	Architectural, historique, patrimonial, cultuel, culturel	<i>Monument historique</i>
113	1	Centre-ville, rive gauche	Fontaine de l'église de Saint-Benoît		
121	1	Centre-ville, rive droite	Puits des Marsouins		
122	1	Centre-ville, rive droite	Barreau et mur créole de la résidence SIDR Les Marsouins		
126	1	Butor, rive droite	Fontaine au Butor		
127	1	Butor, rive droite	Jetée du Butor		
136	1	Ilet Coco	Élément construit en pierre de taille		
153	3	Saint-François, Ste-Anne	Grotte de la Vierge à Saint-François		
154	3	Sainte-Anne, entrée de ville	Puits Gigan à Sainte-Anne		

Constructions remarquables :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
108	1	Beaulieu	Gendarmerie de Saint-Benoît	Architectural, historique, patrimonial, cultuel, culturel	<i>Monument historique</i>
114	1	Centre-ville, rive gauche	Eglise de Saint-Benoit		
120	1	Butor, rive droite	Temple tamoul au Butor		
129	1	Beaufonds	Temple tamoul à Beaufonds		
139	2 et 6	Bethléem	Chapelle de Bethléem		
141	1	Bras-Madeleine	Chapelle de Bras-Madeleine		
144	3	La Confiance	Domaine Carrère à La Confiance		<i>Monument historique</i>
157	3	Sainte-Anne, centre	Bureau de Poste de Sainte-Anne		
156	3	Sainte-Anne, centre	Eglise de Sainte-Anne		<i>Monument historique</i>
159	3 et 5	Chemin Morange, Ste-Anne	Temple tamoul à Morange		<i>Monument historique</i>
166	5	Les Orangers	Chapelle de la Rivière de l'Est		

ELEMENTS BATIS PROTEGES (PLANCHE 1)

Légende

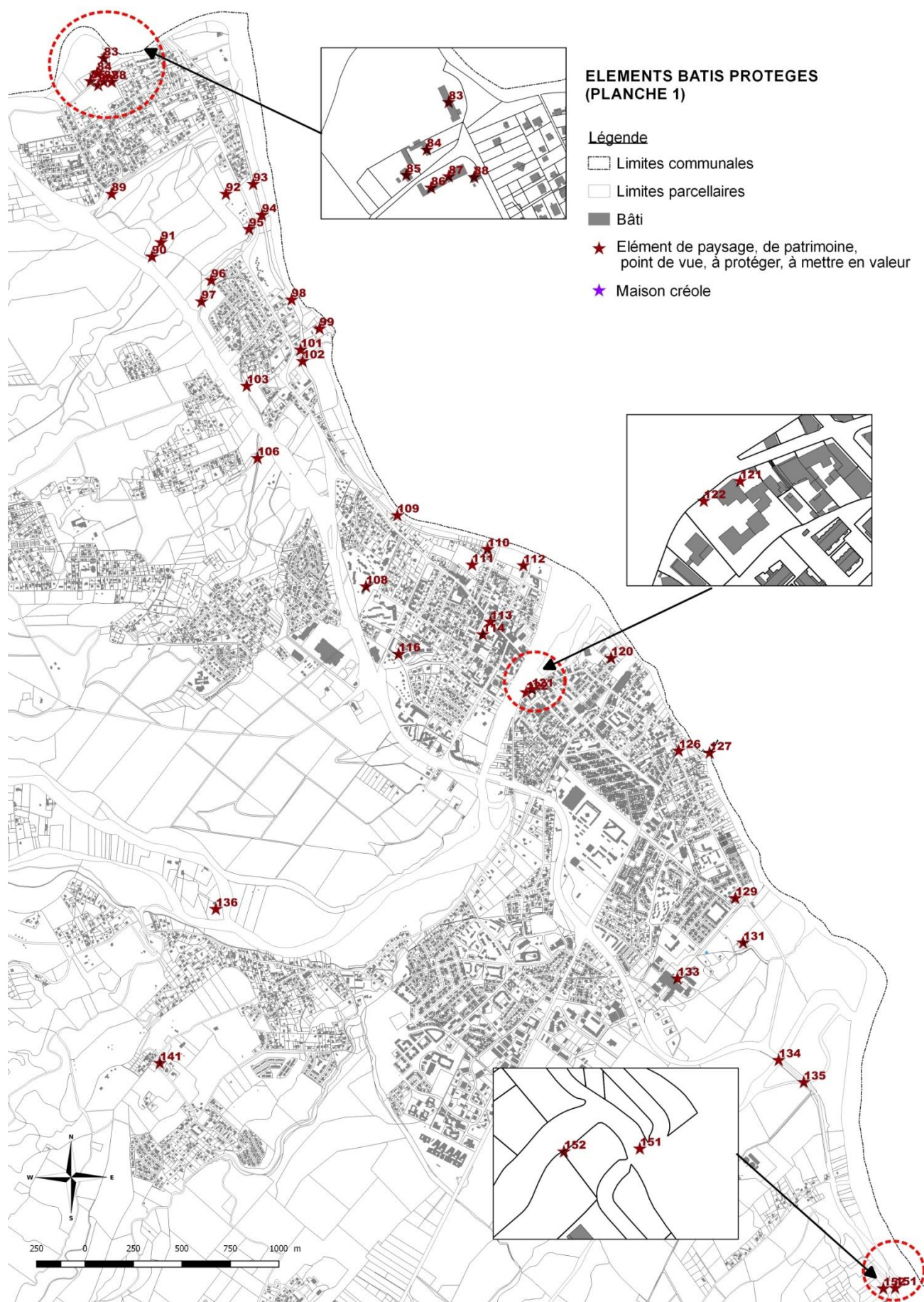
□ Limites communales

□ Limites parcellaires

■ Bâti






★ Elément de paysage, de patrimoine,
point de vue, à protéger, à mettre en valeur

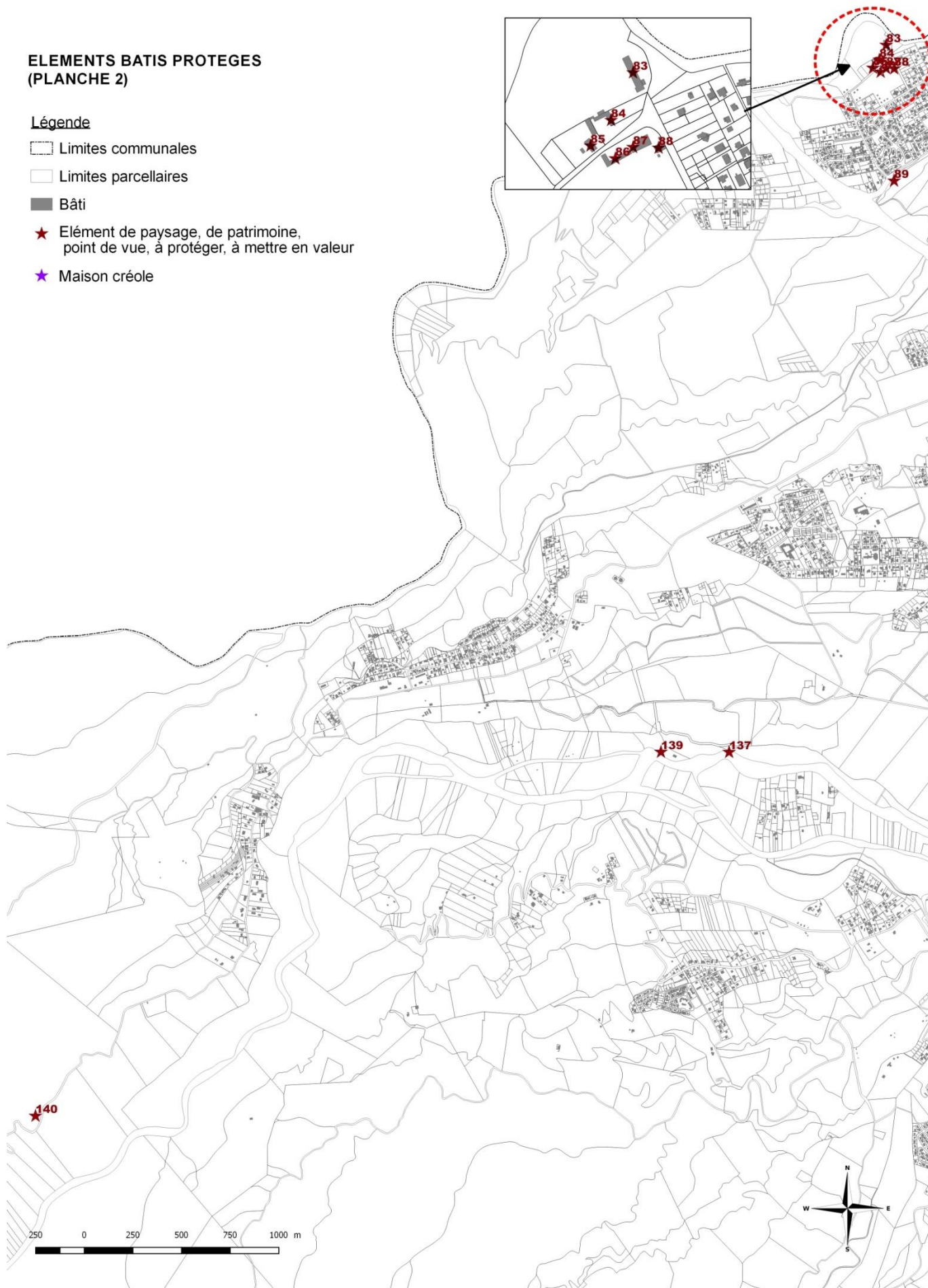
★ Maison créole

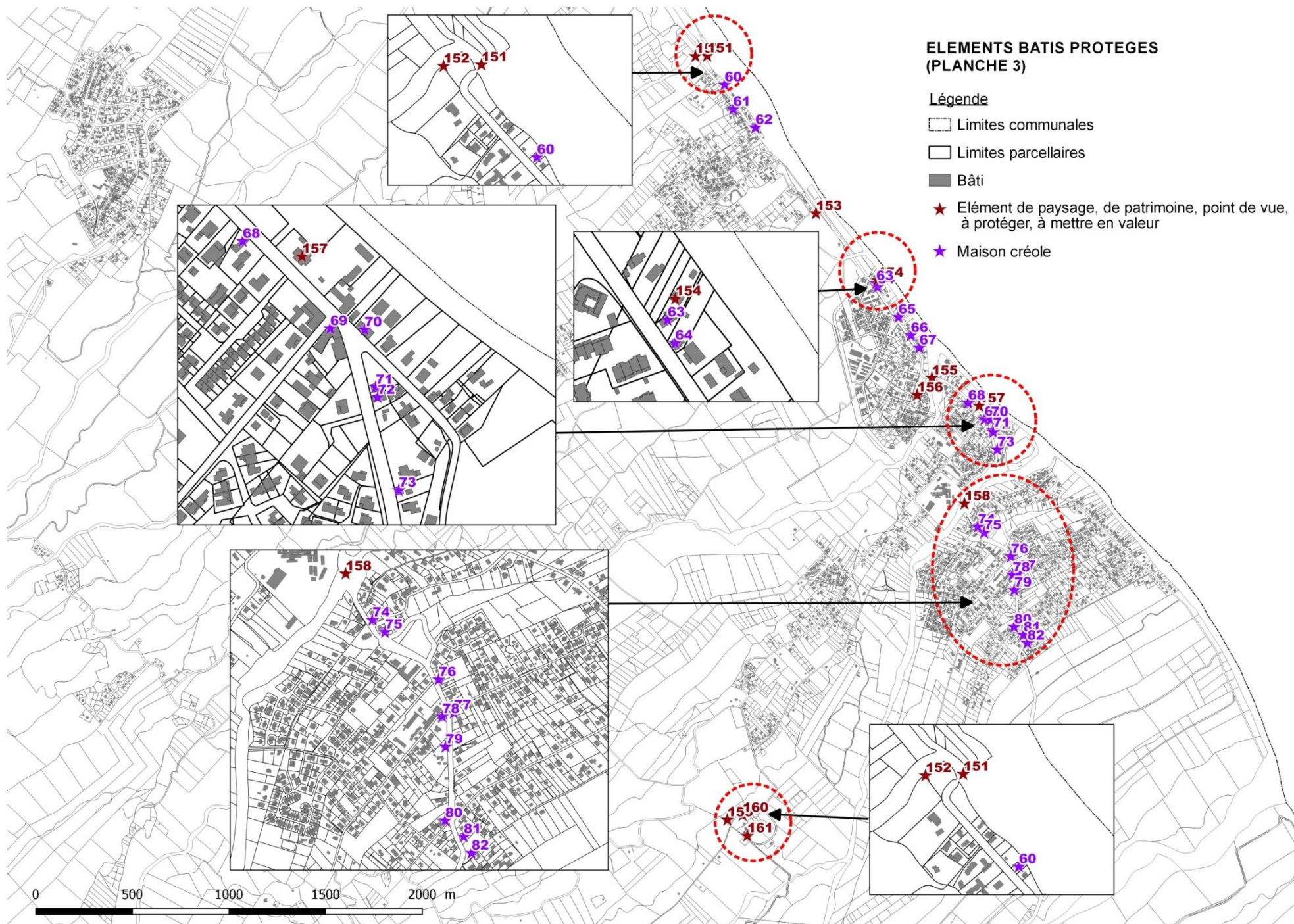


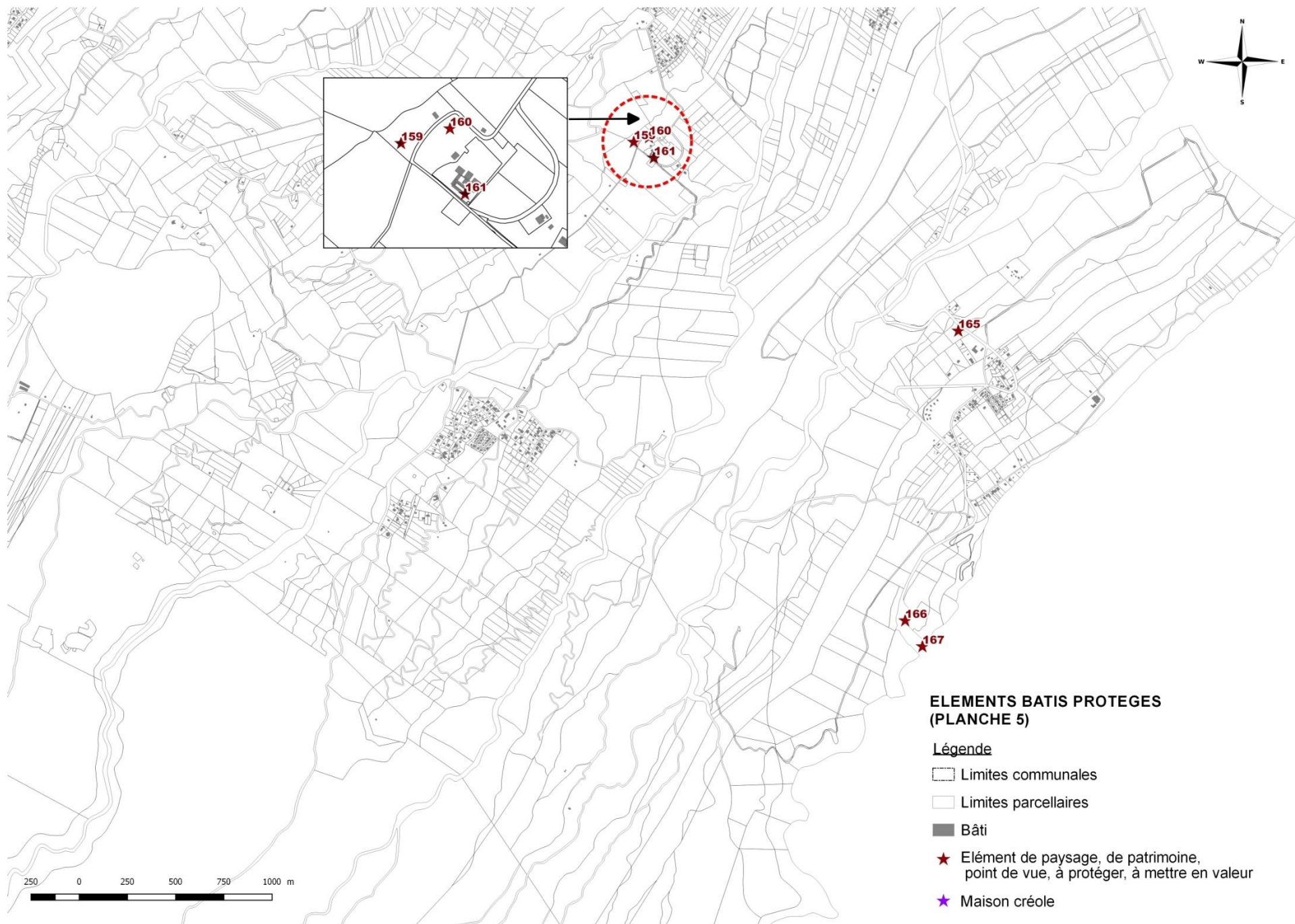
ELEMENTS BATIS PROTEGES (PLANCHE 2)

Légende

-  Limites communales
-  Limites parcellaires
-  Bâti
-  Éléments de paysage, de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur
-  Maison créole









ELEMENTS BATIS PROTEGES (PLANCHE 6)

Légende

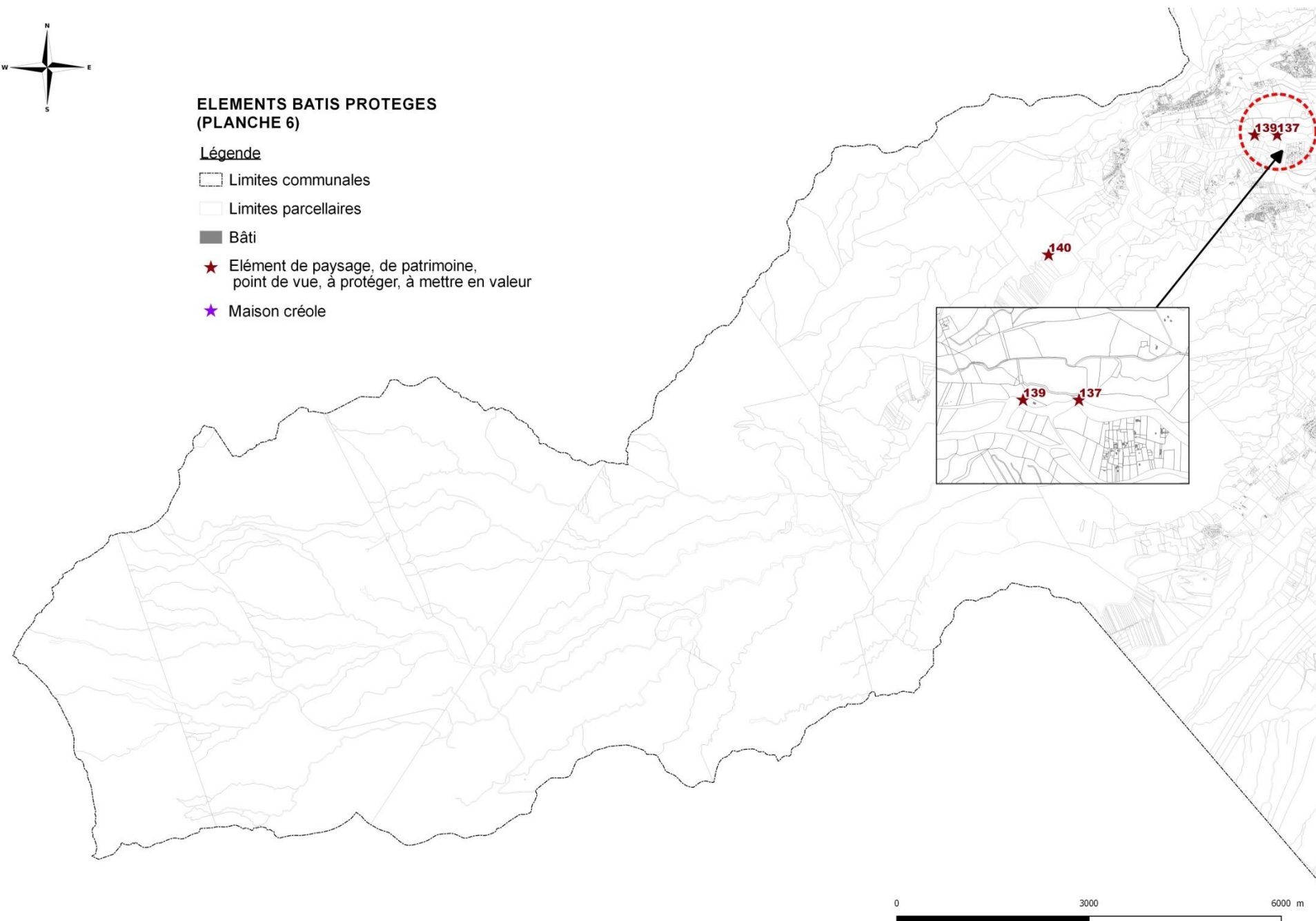
□ Limites communales

□ Limites parcellaires

■ Bâti

★ Elément de paysage, de patrimoine,
point de vue, à protéger, à mettre en valeur

★ Maison créole



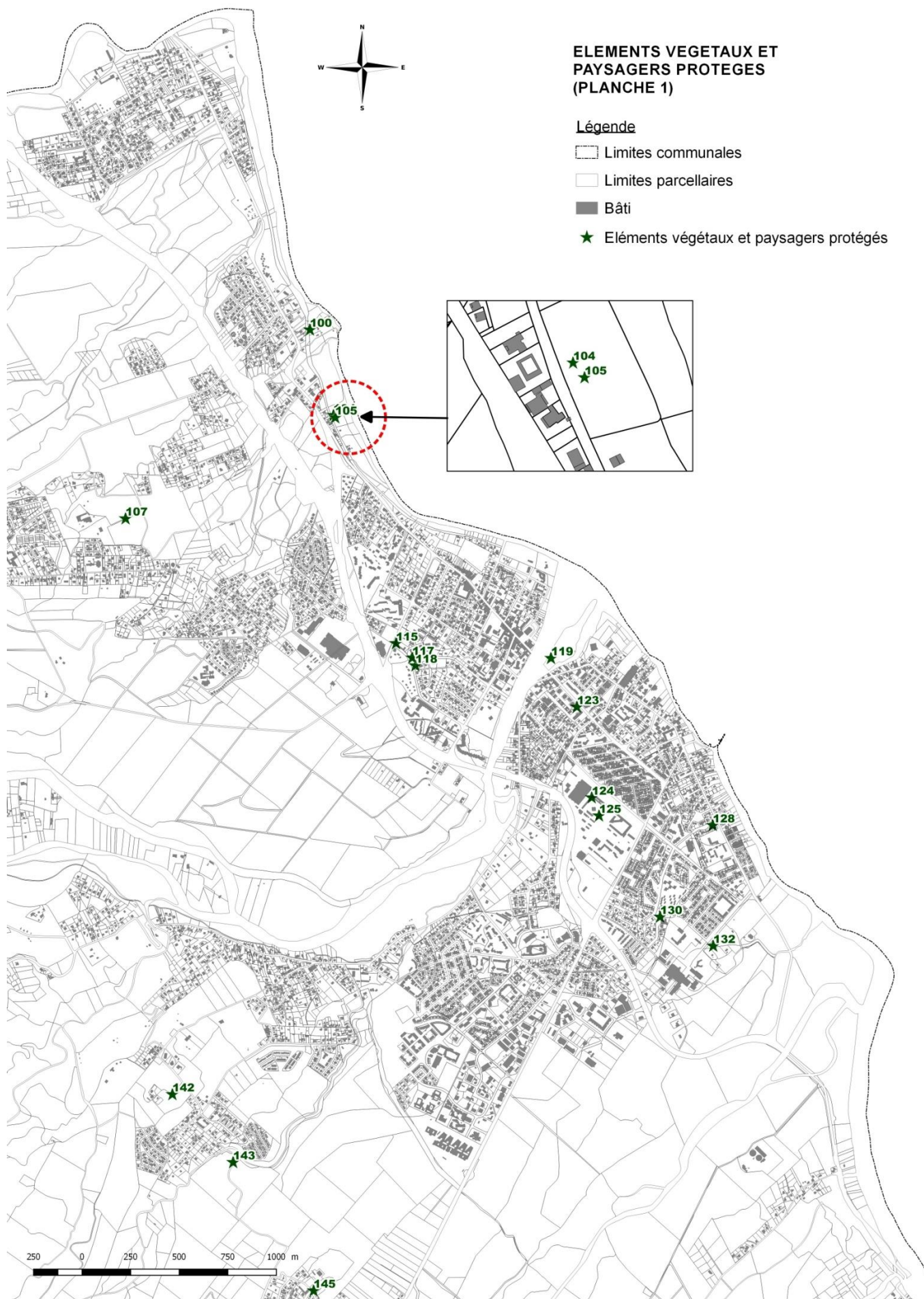
Liste des éléments végétaux et paysagers protégés par le PLU de Saint-Benoît

Eléments végétaux :

N°	Planche	Localisation	Elément protégé	Intérêt	Particularité
100	1	La Marine	Bambous sur le sentier littoral	Paysager et patrimonial	
104	1	Bourbier les Rails	Badamier aire de jeux Bourbier les Rails		
105	1	Bourbier les Rails	Ficus aire de jeux Bourbier les Rails		
115	1	Beaulieu	Banyan Leconte Delisle		Commission Piedboi
118	1	Beaulieu	Banyan Leconte Delisle		
119	1	Centre-ville, rive droite	Caoutchouc place du marché forain		Commission Piedboi
123	1	Centre-ville, rive droite	Flamboyant Labourdonnais		
124	1	Bras-Fusil	Caoutchouc - Lycée Patu de Rosemont		Commission Piedboi
125	1	Bras-Fusil	Arbre de l'Intendance - Lycée Patu de Rosemont		Commission Piedboi
128	1	Beaufonds	Ficus Beaufonds cité SATEC		
130	1	Beaufonds	Arbre mission locale Beaufonds		
132	1	Beaufonds	Arbre usine de Beaufonds		
138	2	Bethléem	Letchi centenaire à Bethléem		Commission Piedboi
143	1	Bras-Madeleine	Eucalyptus à Bras-Madeleine		
145	3	La Confiance	Sandragon près de la propriété Carrère		
146	3	La Confiance	Sandragon RN3 La Confiance		
147	3	La Confiance	Letchi 3 troncs		
162	5	Les Orangers	Banyan		
163	5	Les Orangers	Caoutchouc		Commission Piedboi
164	5	Les Orangers	Sandragon		

Structures végétales :

N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
107	1 et 2	Bourbiers les Hauts	Allée plantée à Bourbier les Hauts	Paysager et patrimonial	
117	1	Beaulieu	Alignement de 2 banyans Leconte Delisle		
142	1	Bras-Madeleine	Allée de palmiers royaux à Bras Madeleine		
148	3 et 4	La Confiance	Alignement de champacs		<i>Commission Piedboi</i>
149	4	Chemin de Ceinture	Alignement de camphriers en bord de chemin		
150	4	Grand Etang	Alignement d'eucalyptus - parking du Grand Etang		<i>Commission Piedboi</i>



**ELEMENTS VEGETAUX ET
PAYSAGERS PROTEGES
(PLANCHE 2)**

Légende

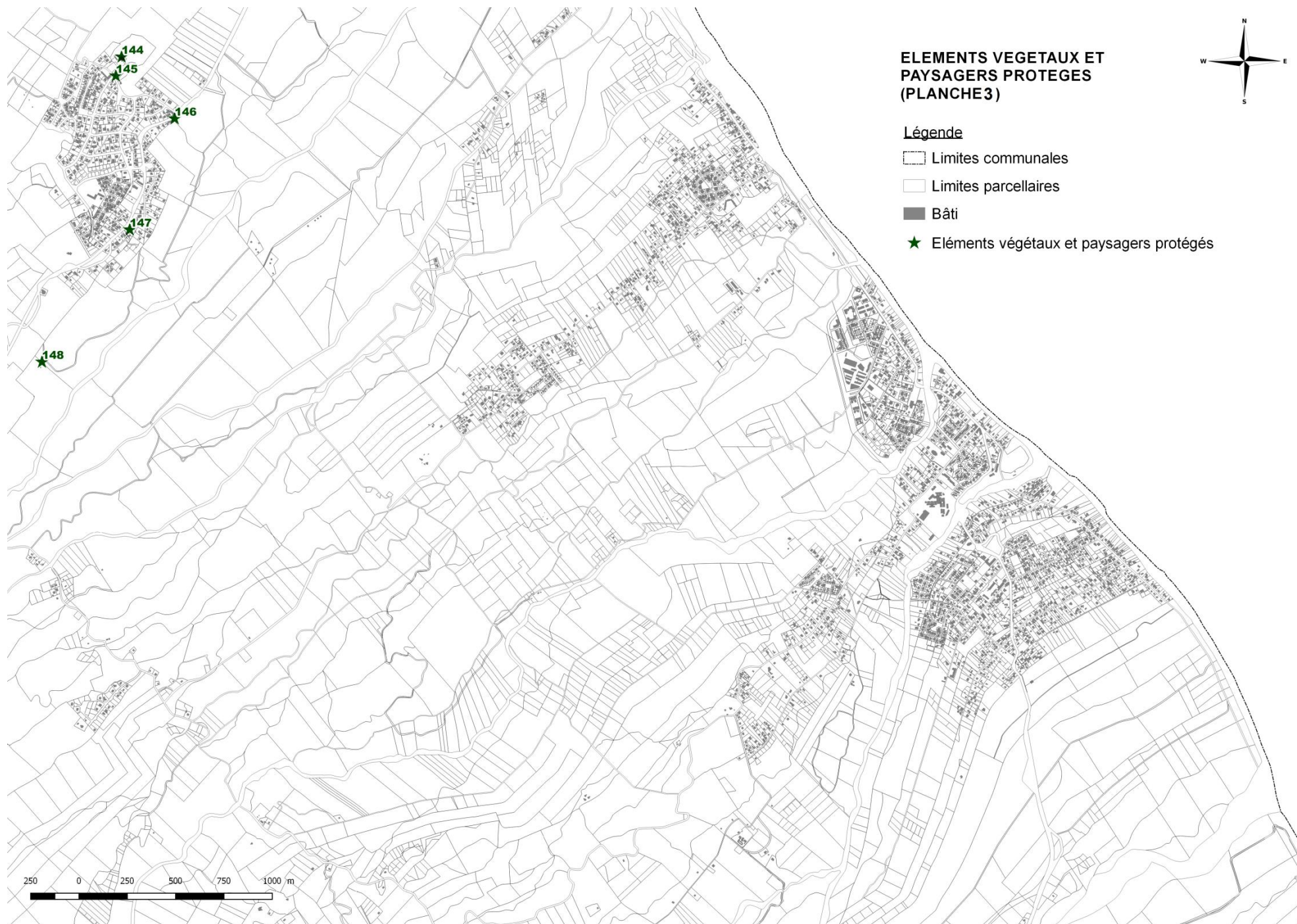
□ Limites communales

□ Limites parcellaires

■ Bâti

★ Eléments végétaux et paysagers protégés





**ELEMENTS VEGETAUX ET
PAYSAGERS PROTEGES
(PLANCHE 4)**

Légende

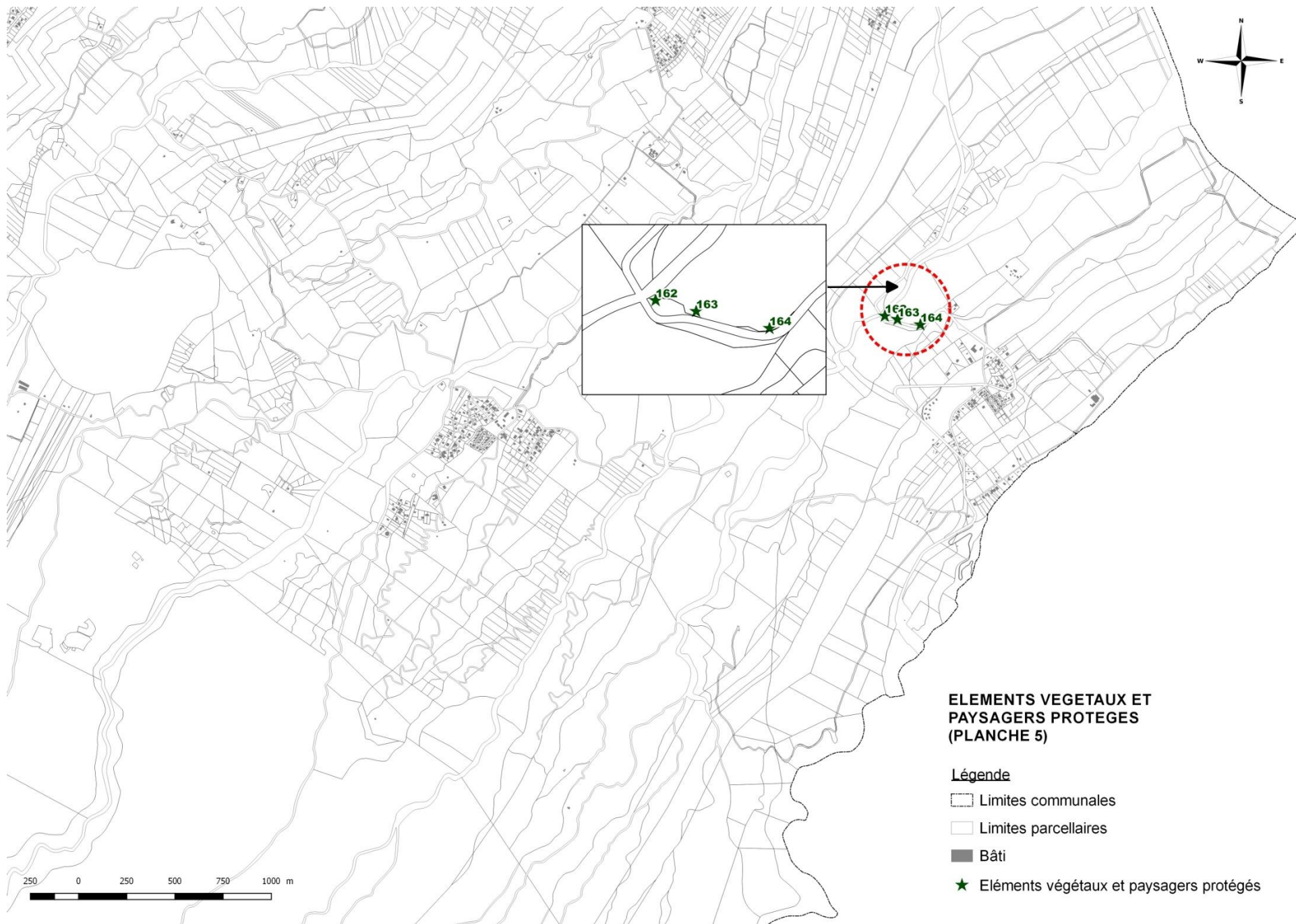
□ Limites communales

□ Limites parcellaires

■ Bâti

★ Eléments végétaux et paysagers protégés





ELEMENTS BATIS ET VEGETAUX PROTEGES

Légende

▬ Limites communales

▬ Limites parcellaires

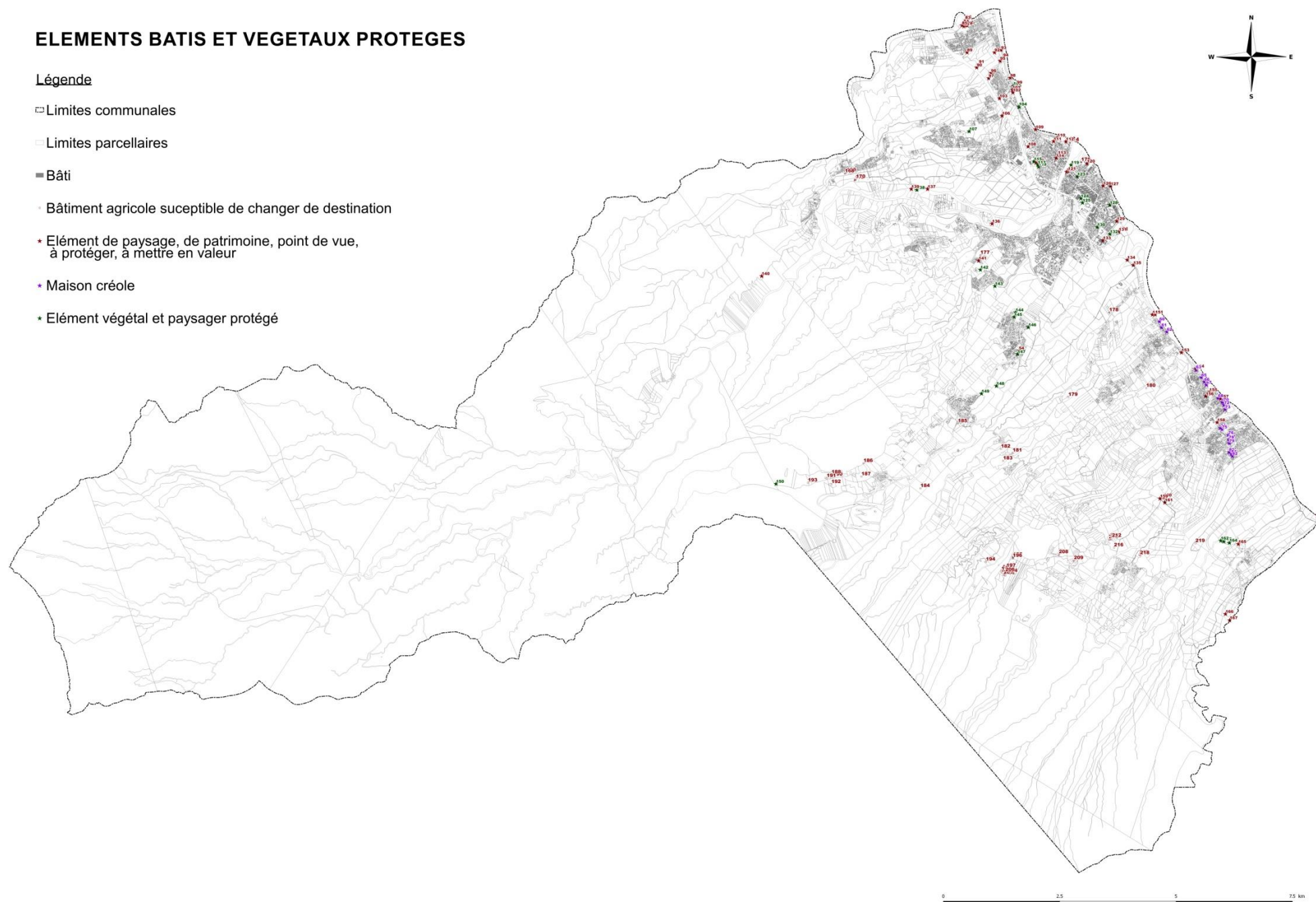
■ Bâti

• Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

* Élément de paysage, de patrimoine, point de vue,
à protéger, à mettre en valeur

• Maison créole

• Élément végétal et paysager protégé



8. BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

LISTE DES BATIMENTS ADMIS PAR LE PLU A CHANGER DE DESTINATION AU SENS DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME – N°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Benoît identifie sur les documents graphiques 61 bâtiments situés en zones A ou N, admis à changer de destination. Ces bâtiments, pour la plupart d'anciens bâtiments techniques agricoles ou des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et historique, sont situés en majorité dans les Hauts de la commune, et sont repérés par les numéros : 83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220.

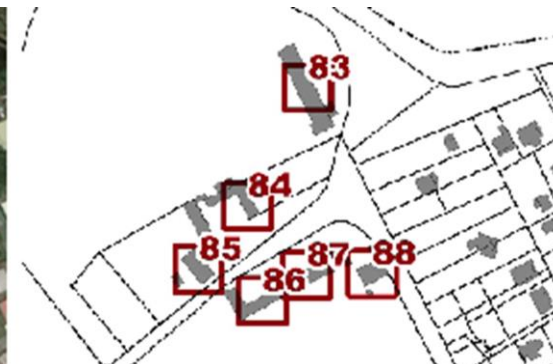
Les bâtiments admis à changer de destination, aussi repérés en tant qu'éléments bâtis protégés :

Il s'agit de 8 bâtiments repérés pour leur forte valeur historique et patrimoniale.

Du fait de leur intérêt patrimonial et historique, le changement de destination de ces 8 bâtiments, aussi repérés en tant qu'éléments bâtis protégés, devra se faire en respectant impérativement les prescriptions émises dans l'annexe n°07 du présent règlement du PLU.

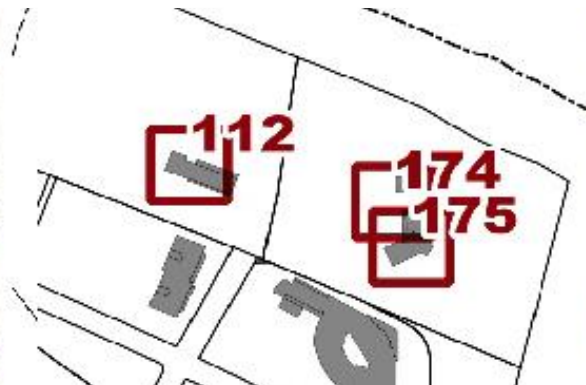
Secteur Rivière des Roches

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
83	1 et 2	AB1006	1	Domaine agricole	A
84	1 et 2	AB1006	1	Domaine agricole	A
85	1 et 2	AB0106	1	Domaine agricole	A
86	1 et 2	AB0631	1	Domaine agricole	A
87	1 et 2	AB0631	1	Domaine agricole	A
88	1 et 2	AB0631	1	Domaine agricole	A



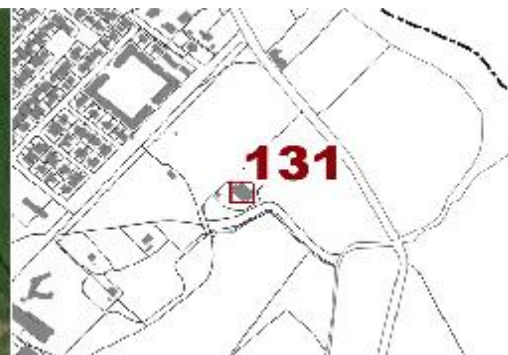
Secteur centre-ville, front de mer :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
112	1	AK0561	1	Gare ferroviaire	N



Secteur de Beaufonds :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
131	1	AR0031	1	Maison Dermenonville	A



Les autres bâtiments admis à changer de destination :

Secteur Abondance :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
168	2	AX0480	1	Bâtiments d'élevage	A
169	2	AX0480	1	Bâtiments d'élevage	A
170	2	AX0181	1	Bâtiments d'élevage	A
171	2	AX0181	1	Bâtiments d'élevage	A
172	2	AX0181	1	Bâtiments d'élevage	A
173	2	AX0181	1	Bâtiments d'élevage	A



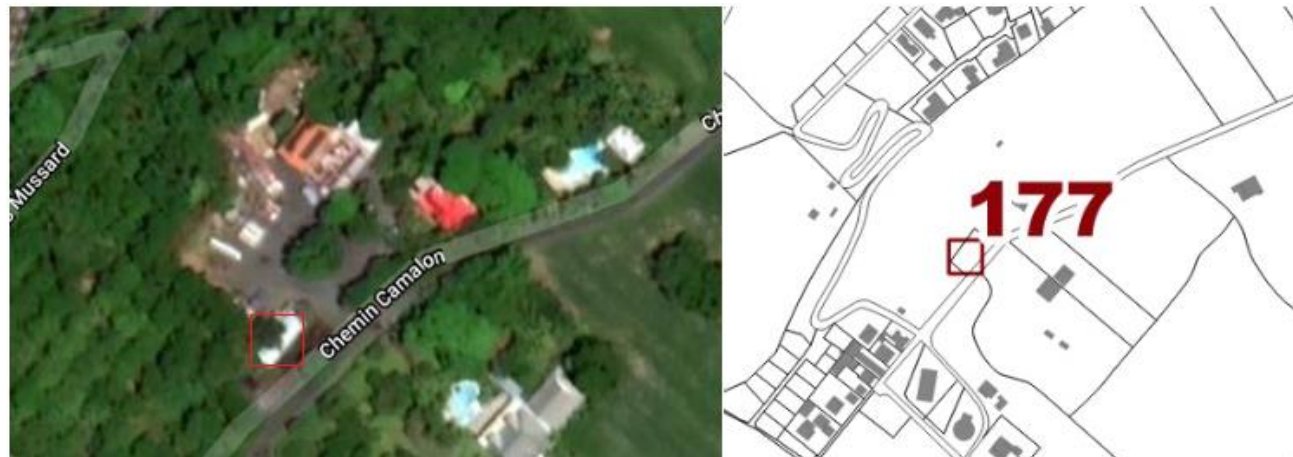
Secteur centre-ville (rives gauche et droite de la rivière) :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
174	1	AK0562	1	Piscine de la Gare	N
175	1	AK0562	1	Piscine de la Gare	N
176	1	AN0535	1	Ancien conservatoire	N



Secteur Bras-Madeleine :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
177	1	AV0204	1	Ancienne écurie Camalon	A



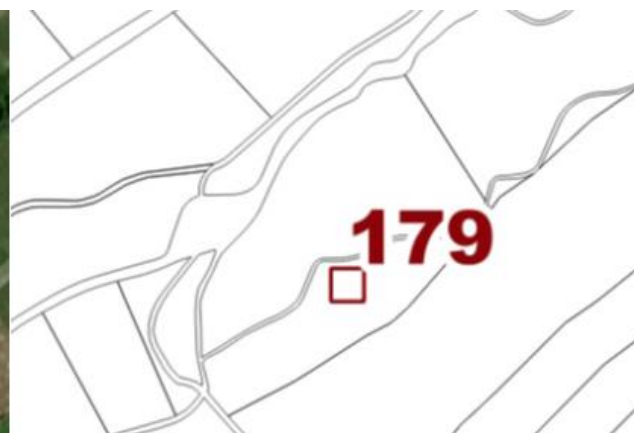
Secteur chemin Sévère :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
178	3 et 1	BD0287	1	Hangar transformé	A



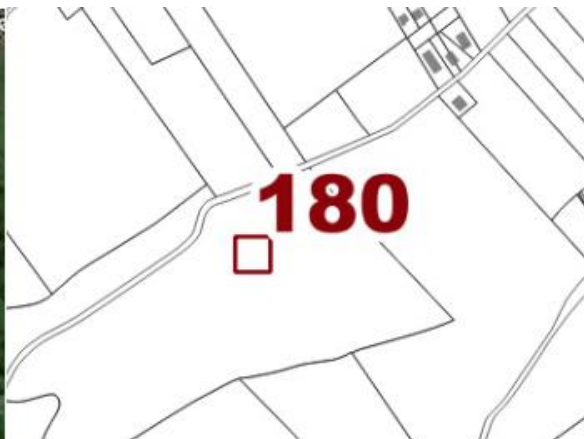
Secteur Le Cap les Hauts, chemin Ligne 540 :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
179	3	BK0024	1	Bâtiment d'élevage	A



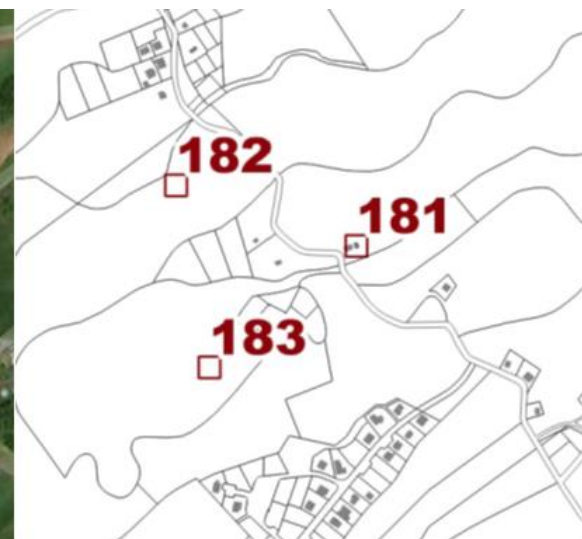
Secteur chemin Sainte-Marguerite :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
180	3	BO0058	1	Hangar transformé	A



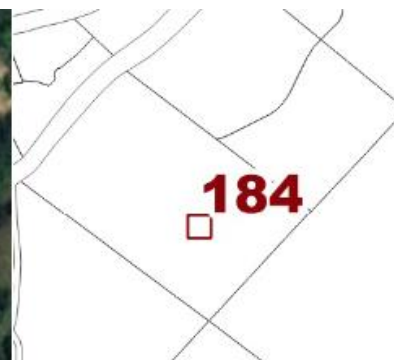
Secteur chemin de Ceinture (Ste-Anne) :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
181	3 et 4	BI0057	1	Hangar transformé	A
182	3 et 4	BI0400	1	Hangar transformé	A
183	3 et 4	BI0409	1	Hangar agricole	A



Secteur chemin Beaumont :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
184	4	CK0103	1	Bâtiment d'élevage	A



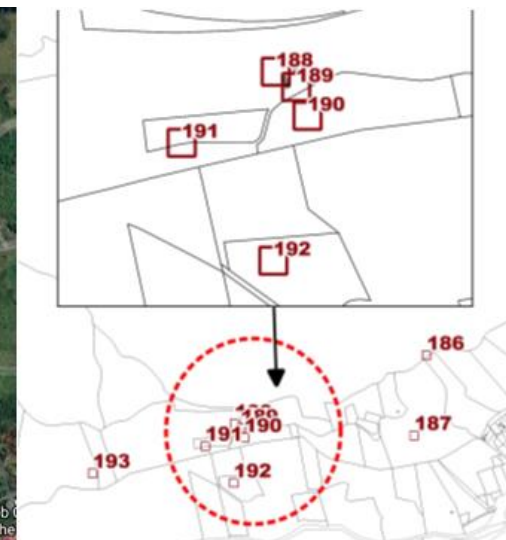
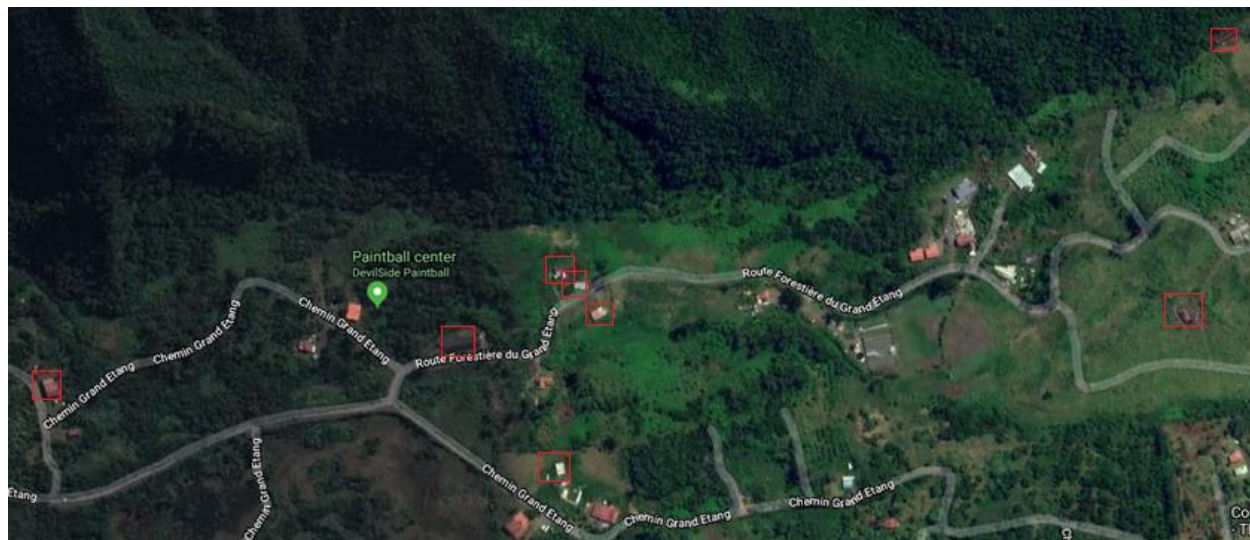
Secteur chemin de Ceinture, RN3 Pont Payet (St-Benoît) :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
185	4	CL0675	1	Maison créole	A



Secteur Grand Etang :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
186	4	CL0852	1	Bâtiment d'élevage	A
187	4	CL0054	1	Bâtiment d'élevage	A
188	4	CL0702	1	Bâtiment d'élevage	A
189	4	CL0702	1	Bâtiment d'élevage	A
190	4	CL0819	1	Bâtiment d'élevage	A
191	4	CL0701	1	Bâtiment d'élevage	A
192	4	CL0195	1	Bâtiment d'élevage	A
193	4	CL0804	1	Atelier de transformation	A



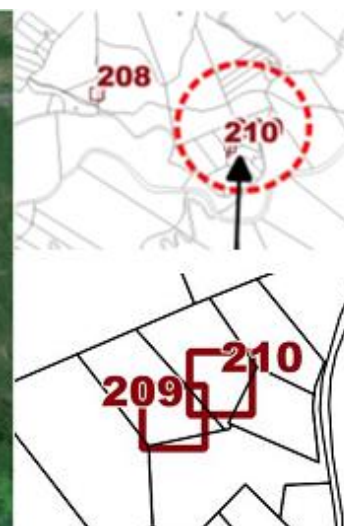
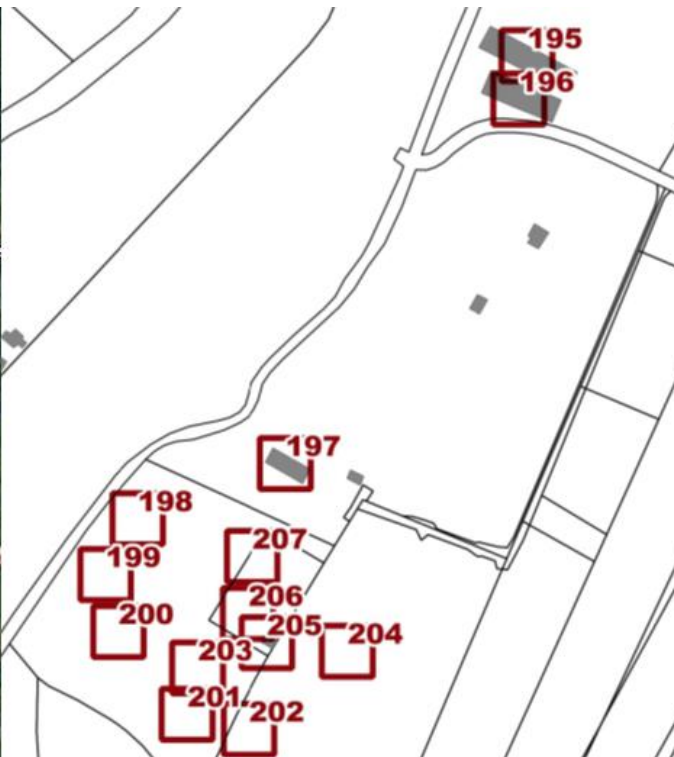
Secteur chemin Sainte-Marguerite les Hauts :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
194	4	CK0274	1	Hangar transformé	A



Secteur chemin Piton Armand :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
195	4	CI0040	1	Bâtiment d'élevage	A
196	4	CI0040	1	Bâtiment d'élevage	A
197	4	CI0132	1	Bâtiment d'élevage	A
198	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
199	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
200	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
201	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
202	4	CI0136	1	Bâtiment d'élevage	A
203	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
204	4	CI0136	1	Bâtiment d'élevage	A
205	4	CI0054	1	Bâtiment d'élevage	A
206	4	CI0054	1	Bâtiment d'élevage	A
207	4	CI0068	1	Bâtiment d'élevage	A
208	5	BS0566	1	Bâtiment d'élevage	A
209	5	BS0662	1	Hangar transformé	A
210	5	BS0661	1	Hangar transformé	A



Secteur chemin Safer :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
211	5	BS0130	1	Bâtiment d'élevage	A
212	5	BS0130	1	Bâtiment d'élevage	A
213	5	BS0130	1	Bâtiment d'élevage	A
214	5	BS0130	1	Bâtiment d'élevage	A
215	5	BS0130	1	Bâtiment d'élevage	A
216	5	BS0228	1	Bâtiment d'élevage	A



Secteur Cambourg :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
217	5	BY0596	1	Bâtiment d'élevage	A
218	5	BY0596	1	Bâtiment d'élevage	A



Secteur chemin Commence (Les Orangers) :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
219	5	BY0737	1	Hangar transformé	A



Secteur chemin Robespierre (Les Orangers) :

N°	Planche	Réf. Cad	Nb de bâtis	Destination initiale	Zone
220	5	BY0372	1	Ecurie transformée	N



9. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER), REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR LES N°01 A 50

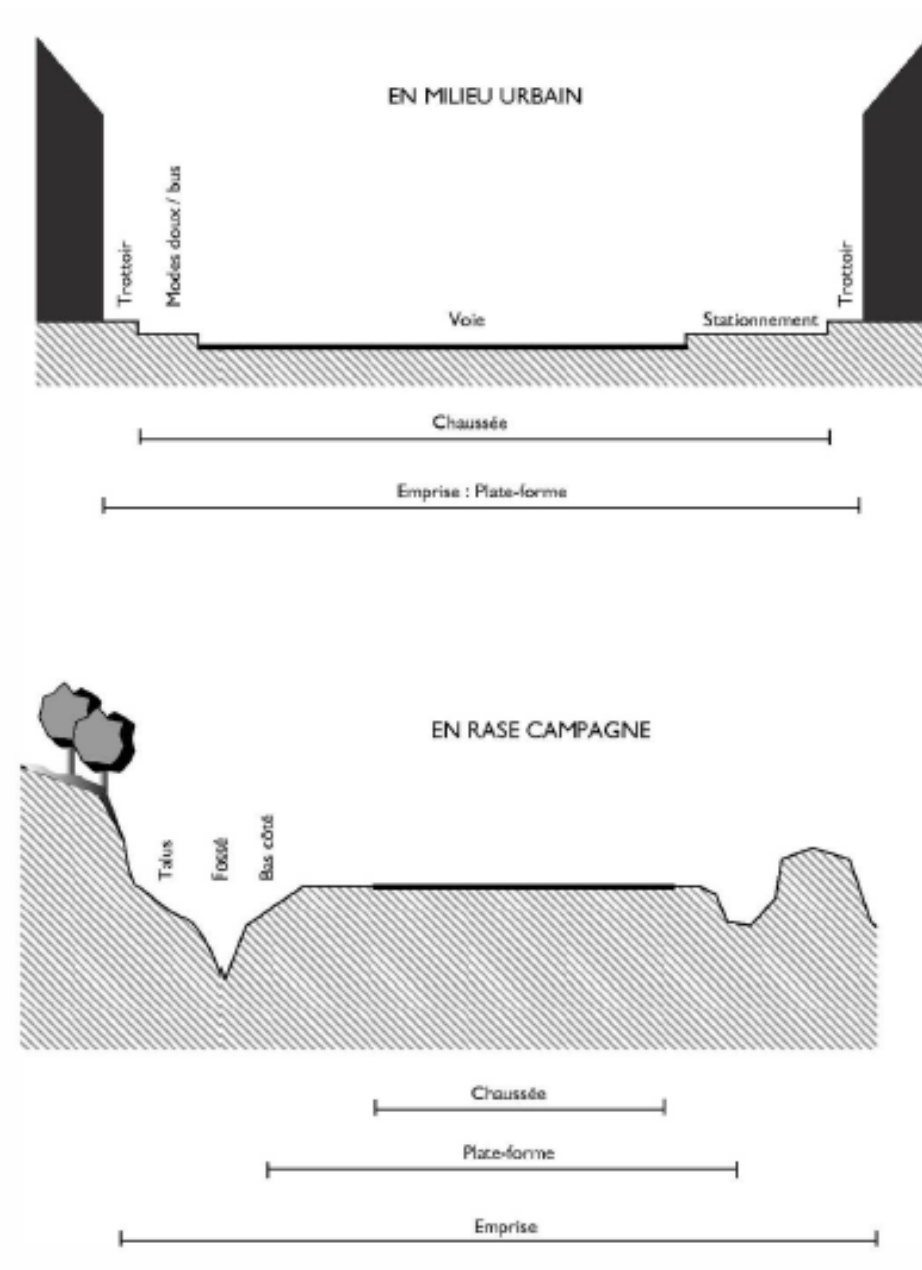


N° plan	planche	Désignation	Bénéficiaire
1	1	Zone AU n°1 - Création d'une voie de 12 m d'emprise connectée à la RN2 Rivière des Roches	Commune
2	1	Zone AU n°2 - Agrandissement chemins lot. Hubert et Montjol : 8 m d'emprise moins la largeur des voies existantes. Une partie de cet ER vise à créer une voie de 8 m d'emprise connectée au ch Montjol	Commune
3	1	Zone AU n°3 - Agrandissement du chemin d'exploitation existant pour en faire une voie de desserte de la ZA de Beaulieu : 12 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
4	1	Zone AU n°3 - Agrandissement route Hubert Delisle : 8 m d'emprise sans compter la largeur de la voie	Commune
5	1	Zone AU n°7 - Agrandissement rue des Camphriers : 2 m d'emprise sans compter la largeur de la voie	Commune
6	3	Zone AU n°8 - Agrandissement du sentier des Lataniers : 6,5 m moins la largeur de la voie et création d'une portion nouvelle de 6,5 m d'emprise connectée au sentier des Lataniers	Commune
7	3	Zone AU n°9 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin du Cap	Commune
8	3	Zone AU n°10 - Création d'une voie nouvelle de 6,5 m sur 2 portions, l'une connectée à l'allée des Palmistes et l'autre connectée au chemin du Cap	Commune
9	3	Zone AU n°11 - Agrandissement impasse Barnaval : 6 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
10	3	Zone AU n°15 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin Morange	Commune
11	3	Zone AU n°18 - Agrandissement chemin Impérial : 8 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
12	1	Sentier littoral	CIREST
13	1	Création d'une voie d'une emprise de 8 m sur le secteur de Beauvallon	Commune
14	1	Création d'une voie d'une emprise de 10 m sur le secteur de Bourbier les Bas / La Marine	Commune
15	1	Création d'un carrefour RD53 / chemin Maingard	Département
16	1	Extension du cimetière de Saint-Benoît	Commune
17	1	Espace public et stationnement derrière le marché couvert au centre-ville	Commune
18	1	Création d'un chemin piéton d'une emprise de 3 m sur le secteur du centre-ville	Commune
19	1	Création d'un carrefour rue Montfleury et avenue François Mitterrand	Commune
20	1	Création d'un troisième pont sur la rivière des Marsouins, d'une emprise de 12 m	Commune
21	1	Echangeur Delisle	Région
22	1	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier (giratoire)	Commune
23	1	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 4 m sur le Butor	Commune
24	1	Création d'une voie d'accès au giratoire sur la RN3	Région
25	1	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
26	1	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
27	1	Création d'un carrefour RD54 / chemin Bras-Madeleine	Département
28	1	Création d'une voie de 7 m d'emprise, sur le chemin Bras Mussard	Commune
29	1	Création d'une voie de 6 m d'emprise, sur le chemin Marc Boyer	Commune
30	2	Création d'un carrefour RD53 / chemin Bellier	Département
31	2	Création d'un réservoir AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
32	2	Elargissement du chemin Bellier	Commune
33	2	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier	Département
34	2	Création d'un carrefour RD53 / chemin Abondance	Département
35	2	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Chatel	Commune
36	3	Création d'un ouvrage AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
37	3	Aménagement d'un carrefour giratoire RN2/Chemin du Cap	Région
38	3	Elargissement de la RN2 sur le secteur de chemin du Cap	Région
39	3	Création d'une canalisation pour un collecteur d'une emprise de 10 m sur le secteur de chemin du Cap	Commune
40	3	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 10 m, chemin du Cap	Commune
41	3	Création d'une voie nouvelle sur le secteur de la ZAC Entrée de Ville de Sainte-Anne	Région
42	3	Déviations RN2, chemin Morange	Région
43	3	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Martin	Commune
44	4 et 5	Création d'un barreau de liaison pour la desserte rurale de Cambourg	Commune

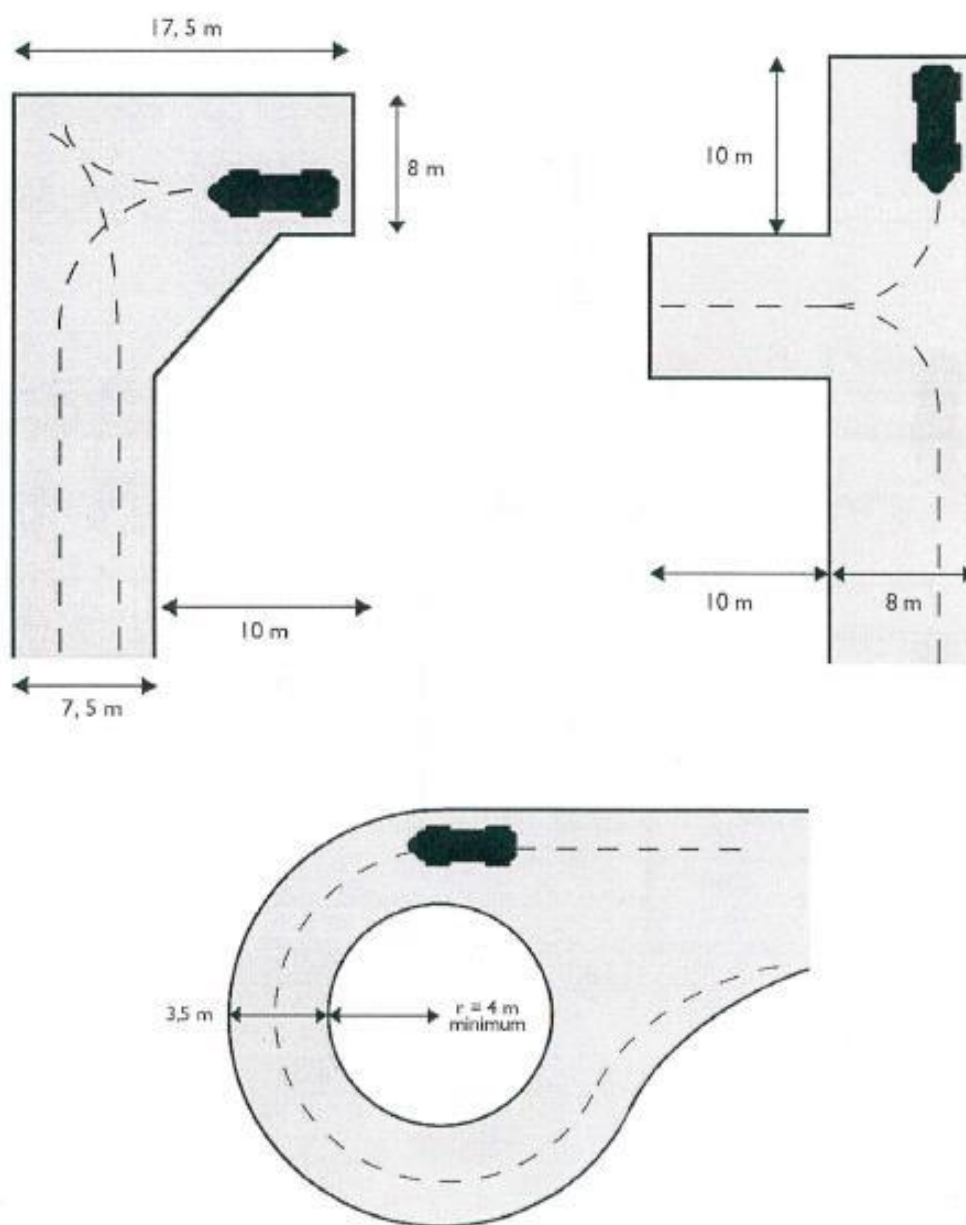
45	5	Création d'une voie de 6,5 m d'emprise, sur le secteur du 3ème village de Cambourg	Commune
46	1	Emprise de la gendarmerie de Beaulieu	Etat
47	5	Sécurisation de la RN2 par rectification de virage aux Orangers	Région
48	5	Sécurisation de la RN2 par rectification de virage aux Orangers	Région
49	5	Sécurisation de la RN2 par rectification de virage aux Orangers	Région
50	5	Sécurisation de la RN2 par rectification de virage aux Orangers	Région

10. SCHEMAS RELATIFS A L'EMPRISE, A L'AMENAGEMENT ET AUX PROFILS DES VOIES

Définition de l'emprise des voies :

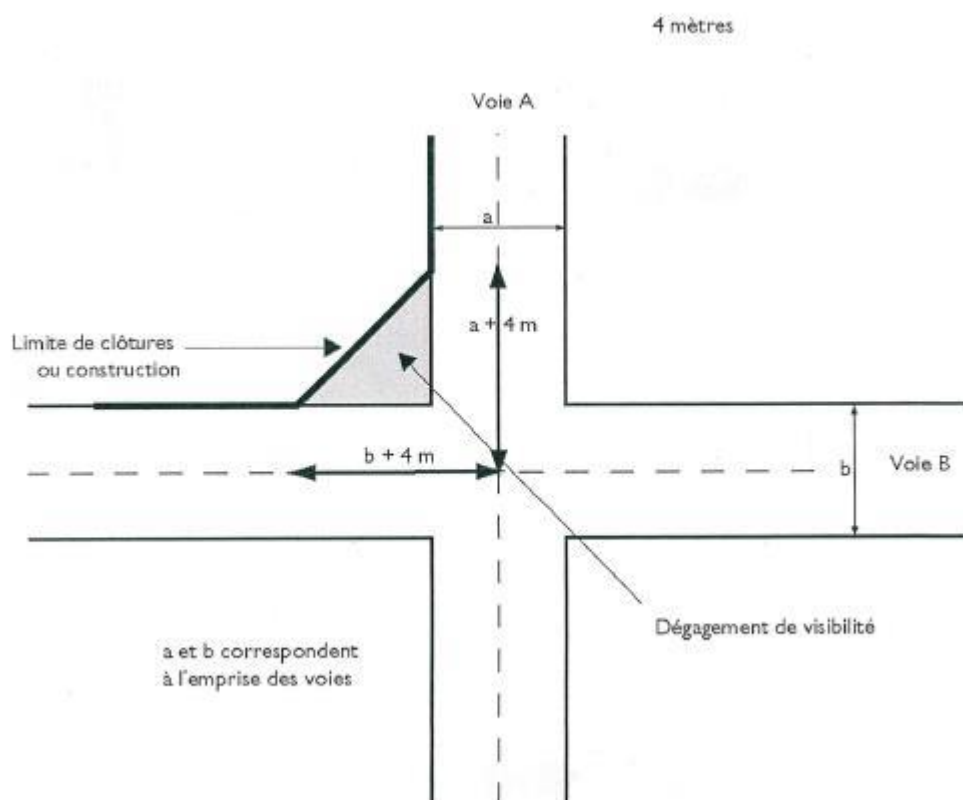


Aménagement des voies en impasses :

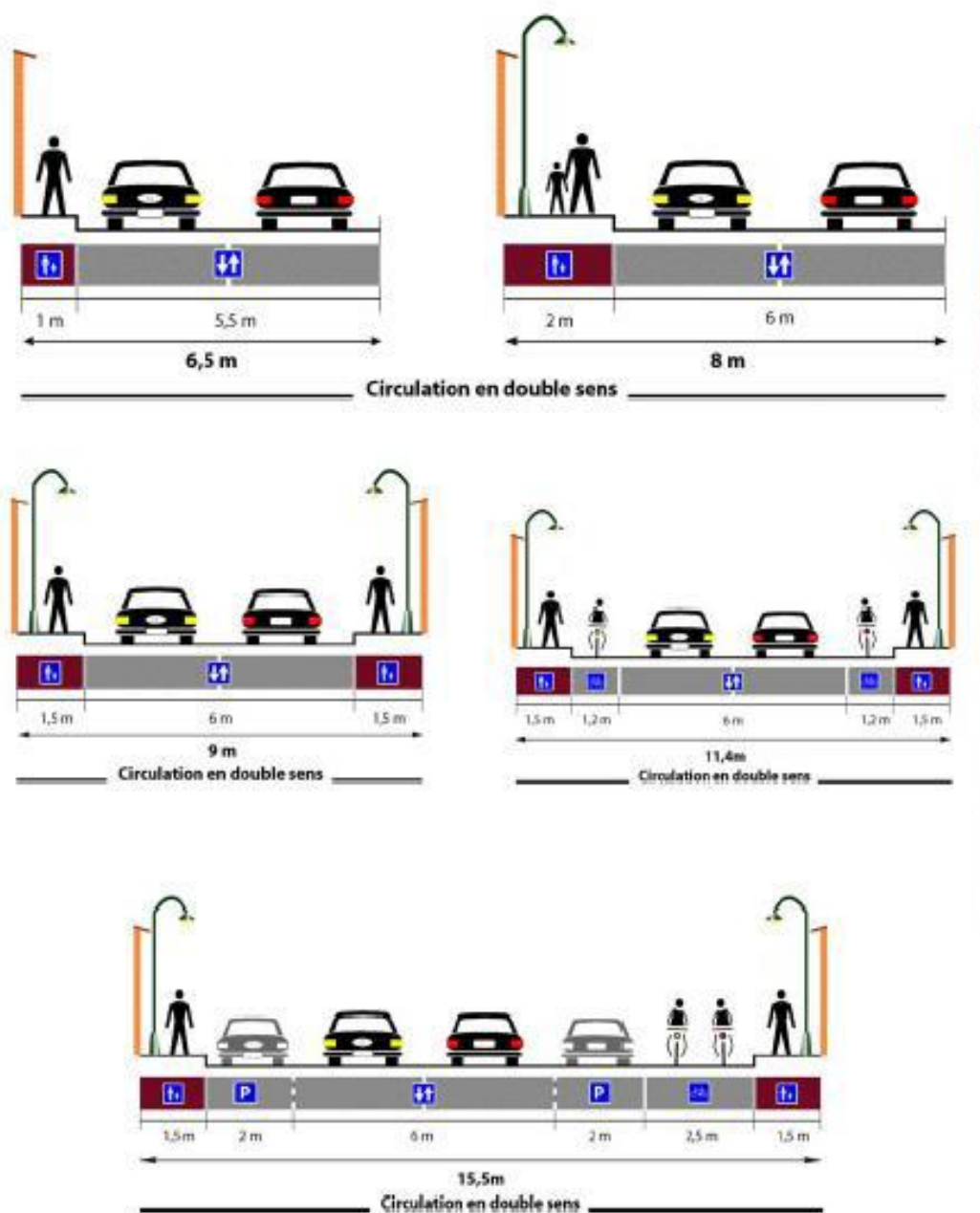


Définition des dégagements de visibilité :

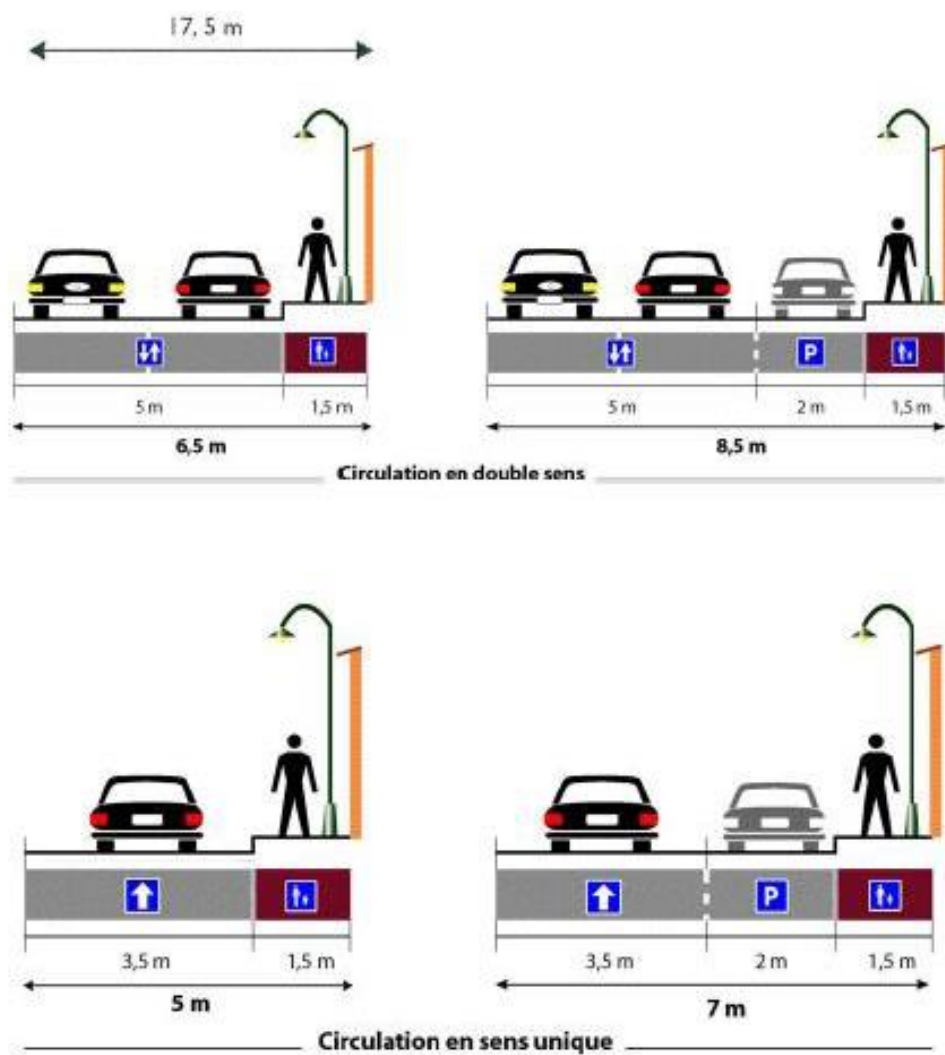
Dans le cas d'unité foncière situé à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



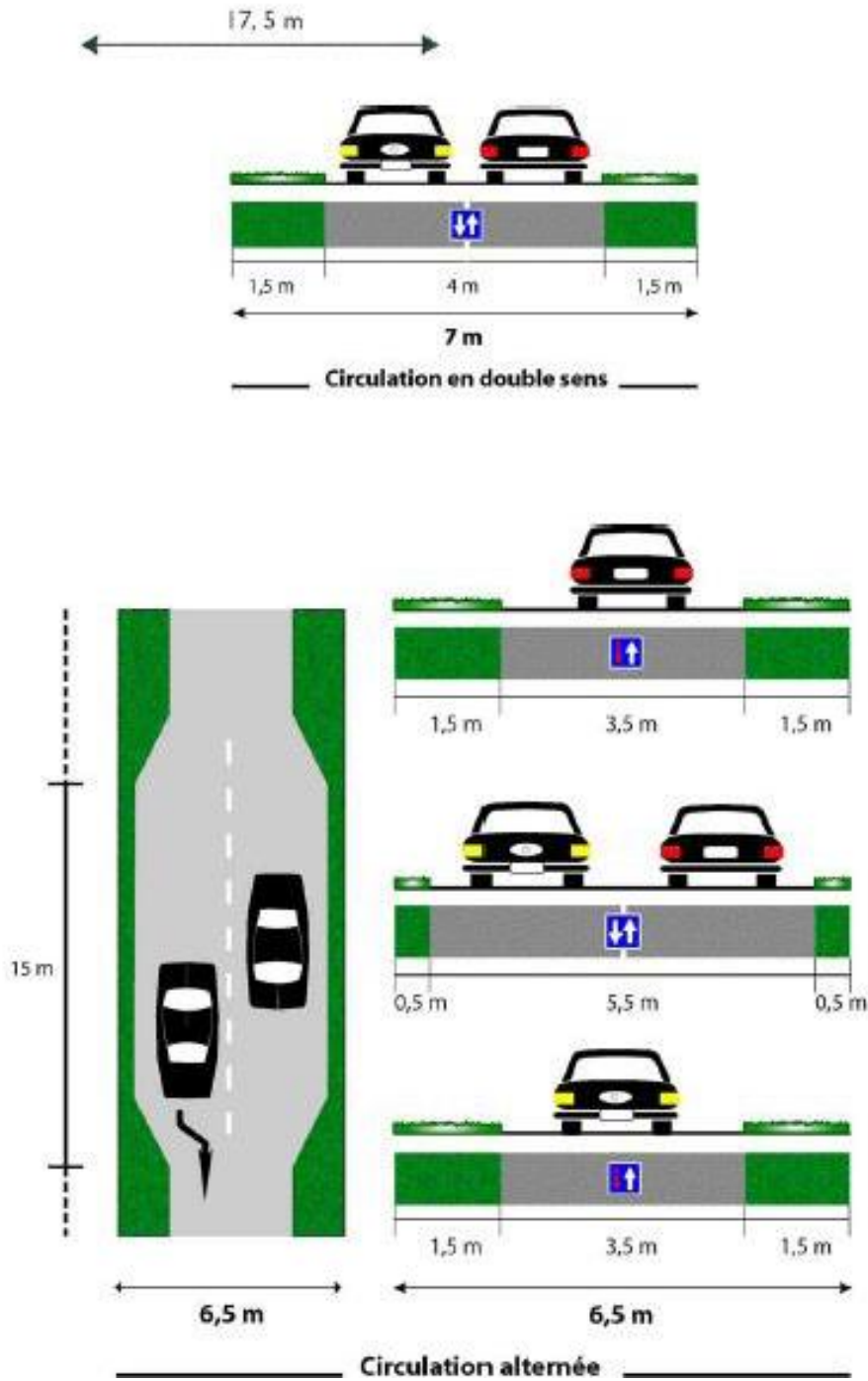
Schémas de principes des profils de voiries en zones urbaines :



Schémas de principes des profils de voiries en zones à urbaniser et en lotissements :



Schémas de principes des profils de voiries en zones rurales :



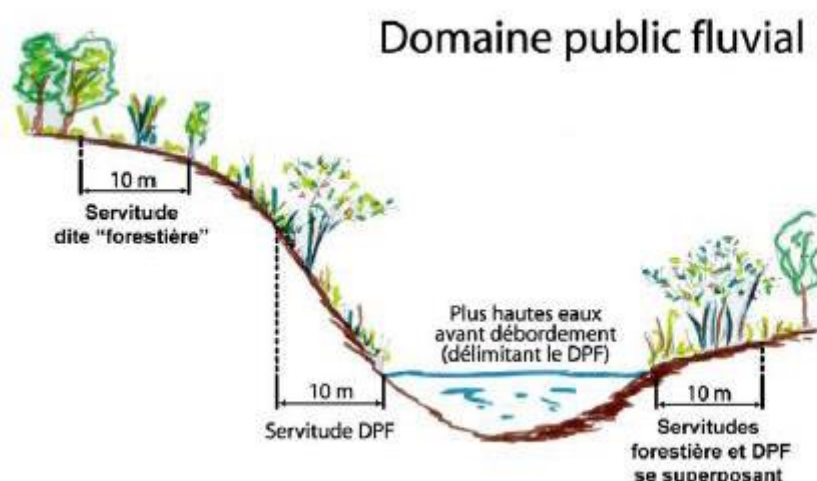
11. SCHEMA RELATIF A LA SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES ET DES RAVINES

Pour le passage dans l'intérêt des services administratifs, les propriétaires riverains des rivières sont tenus de laisser libre le long des bords des dits fleuves et rivières, ainsi que sur les îles, un espace de 10 mètres de largeur.

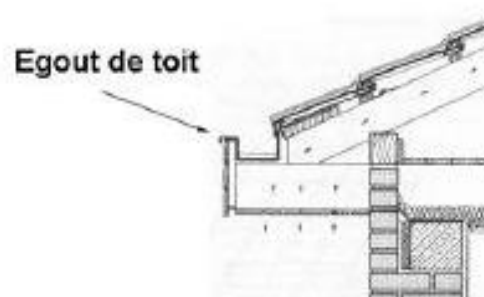
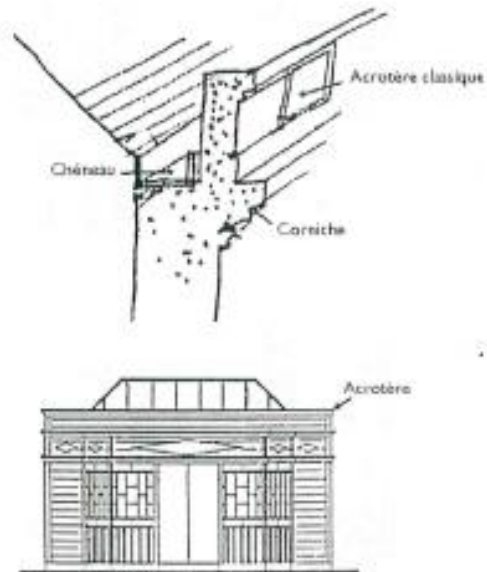
Ils ne peuvent se clore par haies ou autrement qu'à une distance de dix mètres.

Toutefois, « dans les agglomérations cette limite de 10 mètres pourra être diminuée sur autorisation du Préfet, après avis du Directeur Départemental de l'Équipement et du Chef du Service Forestier du Département », conformément aux dispositions de l'Article R-363-7- 3° (a) du code forestier. Cette autorisation pourra être subordonnée à l'exécution de travaux de défense par le propriétaire.

En aucun cas ne peuvent être défrichés, exploités ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines ou leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.



12. SCHEMAS RELATIFS AU VOCABULAIRE ARCHITECTURAL : ACROTERE ET EGOUT DU TOIT



13. LISTE DES ESPECES INVASIVES (ARBRES ET ARBUSTES) DONT LE RECOURS EST INTERDIT EN CAS DE PLANTATIONS ET D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

NOM BOTANIQUE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL
<i>Strobilanthes hamiltonianus</i> (Steud.) Bosser et Heine	Califon
<i>Furcraea foetida</i> (L.) Haw.	Choca vert
<i>Rhus longipes</i> Engl.	Faux poivrier blanc
<i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi	Faux poivrier
<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau
<i>Ageratina riparia</i> (Regel) R.M. King et H. Rob.	Yapana marron, faux orthosifon
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Pâquerette, marguerite folle
<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Chicorée-pays
<i>Tecoma stans</i> (L.) Juss. ex Kunth	Bois pissenlit
<i>Casuarina equisetifolia</i> L. subsp. <i>equisetifolia</i>	Filao pays
<i>Cyathea cooperi</i> (Hook. ex F. Muell.) Domin	Fanjan australien
<i>Acacia mearnsii</i> De Wild.	Acacia
<i>Leucaena leucocephala</i> (Lam.) de Wit	Cassi
<i>Prosopis juliflora</i> (Sw.) DC.	Algaroba, zépinard, épinard
<i>Ulex europaeus</i> L.	Genêt
<i>Litsea glutinosa</i> (Lour.) C. Rob.	Avocat marron
<i>Hiptage benghalensis</i> (L.) Kurz	Liane papillon
<i>Clidemia hirta</i> (L.) D. Don	Tabac-bœuf
<i>Ardisia crenata</i> Sims	Bois de Noël
<i>Psidium cattleianum</i> Sabine	Goyavier
<i>Syzygium jambos</i> (L.) Alston	Jamrosat
<i>Fraxinus floribunda</i> Wall.	Frêne de l'Himalaya
<i>Ligustrum robustum</i> Blume subsp. <i>walkerii</i> (Decne.) P.S. Green	Troène de Ceylan
<i>Fuchsia magellanica</i> Lam.	Ti zanneau
<i>Fuchsia x exoniensis</i> Paxton	Zanneau
<i>Anthoxanthum odoratum</i> L.	Flouve odorante
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
<i>Rubus alceifolius</i> Poir.	Raisin marron
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Bringellier marron
<i>Strobilanthes hamiltonianus</i> (Steud.) Bosser et Heine	Califon
<i>Furcraea foetida</i> (L.) Haw.	Choca vert
<i>Rhus longipes</i> Engl.	Faux poivrier blanc
<i>Schinus terebinthifolius</i> Raddi	Faux poivrier
<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau
<i>Ageratina riparia</i> (Regel) R.M. King et H. Rob.	Yapana marron, faux orthosifon
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Pâquerette, marguerite folle
<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Chicorée-pays
<i>Tecoma stans</i> (L.) Juss. ex Kunth	Bois pissenlit
<i>Casuarina equisetifolia</i> L. subsp. <i>equisetifolia</i>	Filao pays
<i>Cyathea cooperi</i> (Hook. ex F. Muell.) Domin	Fanjan australien
<i>Acacia mearnsii</i> De Wild.	Acacia
<i>Leucaena leucocephala</i> (Lam.) de Wit	Cassi
<i>Prosopis juliflora</i> (Sw.) DC.	Algaroba, zépinard, épinard
<i>Ulex europaeus</i> L.	Genêt
<i>Litsea glutinosa</i> (Lour.) C. Rob.	Avocat marron
<i>Hiptage benghalensis</i> (L.) Kurz	Liane papillon
<i>Clidemia hirta</i> (L.) D. Don	Tabac-bœuf
<i>Ardisia crenata</i> Sims	Bois de Noël
<i>Psidium cattleianum</i> Sabine	Goyavier
<i>Syzygium jambos</i> (L.) Alston	Jamrosat
<i>Fraxinus floribunda</i> Wall.	Frêne de l'Himalaya
<i>Ligustrum robustum</i> Blume subsp. <i>walkerii</i> (Decne.) P.S. Green	Troène de Ceylan

<i>Fuchsia magellanica</i> Lam.	Ti zanneau
<i>Fuchsia x exoniensis</i> Paxton	Zanneau
<i>Anthoxanthum odoratum</i> L.	Flouve odorante
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
<i>Rubus alceifolius</i> Poir.	Raisin marron
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Bringellier marron
<i>Boehmeria penduliflora</i> Wedd. ex D. G. Long	Bois chapelet
<i>Lantana camara</i> L.	Galabert
<i>Hedychium gardnerianum</i> Sheppard ex Ker Gawl.	Longose
<i>Asystasia gangetica</i> (L.) T	Herbe le rail
<i>Justicia gendarussa</i> Burm. f.	Yapana marron
<i>Ruellia brevifolia</i> (Pohl) C. Ezcurra	
<i>Agave gr. Americanae</i>	Choca bleu
<i>Colocasia esculenta</i> (L.) Schott	Songe
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng.	Arum
<i>Hedera helix</i>	lierre
<i>Livistona chinensis</i> (Jacq.) R. Br. ex Mart.	Latanier de Chine
<i>Montanoa hibiscifolia</i> Benth.	Marguerite de mai
<i>Impatiens walleriana</i> Hook. f.	Balsamine
<i>Begonia cucullata</i> Willd. var. <i>spatulata</i> (Lodd.) Golding	Bégonia, cœur de Jésus
<i>Begonia diadema</i> Linden ex Rodigas	Bégonia diadème
<i>Begonia rex</i> Putz.	Bégonia
<i>Trema orientalis</i> (L.) Blume	Bois d'Andrèze
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille
<i>Kalanchoe pinnata</i> (Lam.) Pers.	Mangé-tortue, soudefaf
<i>Diospyros digyna</i> Jacq.	Caca poule, sapote
<i>Acacia dealbata</i> Link	Acacia Bernier
<i>Albizia lebbek</i> (L.) Benth.	Bois noir
<i>Caesalpinia decapetala</i> (Roth) Alston	Sappan
<i>Geranium robertianum</i> L.	Géranium Robert, herbe tangué
<i>Hydrangea macrophylla</i> (Thunb.) Ser. Subsp. <i>macrophylla</i>	Hortensia
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E. Br.	Montbrétia
<i>Luzula campestris</i> (L.) DC. var. <i>gracilis</i> S. Carter	
<i>Prunella vulgaris</i> L.	Herbe Catois
<i>Salvia coccinea</i> Buc'hoz ex Etl.	Sauge du Texas
<i>Cuphea ignea</i> A. DC.	Herbe cigarette
<i>Michelia champaca</i> L.	Champac
<i>Tibouchina urvilleana</i> (DC.) Cogn.	Lisandra
<i>Cocculus orbiculatus</i> (L.) DC.	Liane d'amarrage
<i>Ligustrum ovalifolium</i> Hassk.	Troène de Californie
<i>Fuchsia boliviana</i> Carrière	Fuchsia de Bolivie
<i>Oxalis corniculata</i> L. var. <i>corniculata</i>	Ti trèfle
<i>Passiflora edulis</i> Sims	Grenadille
<i>Breynia retusa</i> (Dennst.) Alston	Bois de corbeau, péteuse, ti pomme, mourongue marron
<i>Bridelia micrantha</i> (Hochst.) Baill.	
<i>Rivina humilis</i> L.	Ti Groseille
<i>Pinus pinaster</i> Aiton	Pin maritime
<i>Lophospermum erubescens</i> D. Don	Liane Maurandya
<i>Danthonia decumbens</i> (L.) DC.	
<i>Holcus lanatus</i> L.	Houlque laineuse
<i>Melinis minutiflora</i> P. Beauv.	Herbe molasse, Herbe à miel
<i>Microlaena stipoides</i> (Labill.) R. Br.	
<i>Panicum maximum</i> Jacq.	Fataque
<i>Paspalum paniculatum</i> L.	Herbe duvet
<i>Paspalum urvillei</i> Steud.	Herbe de Vasey
<i>Pogonatherum paniceum</i> (Lam.) Hack.	Ti bambou, bambou nain, bambou miniature
<i>Persicaria capitata</i> (Buch.-Ham. ex D. Don) H. Gross	Herbe corail, couvre-sol, herbe de l'Himalaya, renouée, boule à Boissier
<i>Persicaria chinensis</i> (L.) H. Gross	Liane rouge, Empreinte-la-vierge
<i>Rumex abyssinicus</i> Jacq.	Oseille sauvage
<i>Rumex acetosella</i> L. subsp. <i>pyrenaicus</i> (Pourr. ex Lapeyr.) Akeroyd	Oseille sauvage

<i>Rumex steudellii</i> Hochst. ex A. Rich.	Patience
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraise crapaud
<i>Eriobotrya japonica</i> (Thunb.) Lindl.	Bibasse
<i>Fragaria vesca</i> L.	Ti fraisier, fraise des bois
<i>Rubus rosifolius</i> Sm.	Framboise
<i>Murraya paniculata</i> (L.) Jack	Rameau, buis de Chine
<i>Triphasia trifolia</i> (Burm. f.) P. Wilson	Orangine
<i>Verbascum thapsus</i> L.	Bouillon blanc
<i>Ravenala madagascariensis</i> Sonn.	Ravenale
<i>Hedychium coccineum</i> Buch.-Ham. ex Sm.	Longose à fleurs rouges
<i>Boehmeria penduliflora</i> Wedd. ex D. G. Long	Bois chapelet
<i>Lantana camara</i> L.	Galabert