PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU SAINT-BENOIT CAPITALE DE L'EST

PIECE 3.1-REGLEMENT ECRIT

APPROUVE LE : .....
Signature et cachet de la Mairie

Philippe BAFFERT
consultant.

altereo

AUH Ingénierie

Sommaire

ZONES U 3

ZONES AU 19

ZONES A 32

ZONES N 40

ZONES U

Zones urbaines

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article U – 1. Champ d'application territorial Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines Ua, Ub, Ue, Up et Ut délimitées par le document graphique du PLU. 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). 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 : • précisant les éléments protégés du bâtiment, • comprenant les règles à respecter en complément du règlement de la zone U.	Le PLU de Saint-Benoît prévoit cinq types de zones U : • 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. 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. Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU. Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU s'ils sont situés dans une partie du territoire communal couverte par une OAP.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	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. 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. 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. Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire : - 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions **Article U – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites**	
Sont interdites : **1° En zones Ua et Ub :**	
- Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.	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.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières.	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.
- Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone Ub, de l'article U 3.	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).
2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :	
Dans le secteur identifié par un trait bleu au document graphique, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	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 « *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du secteur. A défaut, elle prendra fin 5 ans après l'approbation du PLU, conformément à la loi qui limite sa durée de validité.
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).	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.
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).	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.
5° En zone Ue et Up : - Les constructions à usage d'habitation à l'exception : 1) des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité, 2) des logements étudiants de l'internat du CFPPA situé en zone Ue sur le secteur de la zone d'activités de Beaulieu.	Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat. Une exception est aussi faite pour le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA), centre de formation existant pouvant accueillir des internes au sein de l'internat, sur la zone Ue de Beaulieu.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
6° En zone Ut : - Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.	Afin de garantir la vocation touristique de la zone.
7° En zones Up et Ub, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.	Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.
Article U – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après : **1° En zones Ua et Ub :** - 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.	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. **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).
2° En zone Ua : - Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
3° En zone Ub : - 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.	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.
4° En zone Up : - les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.	Application du schéma d'aménagement régional.
	<u>Nota :</u> **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 ». 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions** **Article U – 4. Hauteur des constructions** **I- Limite de la hauteur**	
1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de : • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+combles), • 10 mètres (R+2+combles), • 7 mètres (R+1+combles), • 4 mètres (R+ combles). Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	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.
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. Elle est de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	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.
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 13 mètres (R+3) au faitage. 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.	Il s'agit de préserver les vues sur le bulbe de la mosquée et le clocher de l'église de Saint-Benoit, qui sont des signaux historiques et patrimoniaux marquants. Cette règle permet aussi de densifier le centre-ville tout en veillant à la qualité architecturale des immeubles construits sur cette portion de rue centrale. **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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
II- Calcul de la hauteur La hauteur est calculée ainsi : **1°** Le point bas est : - 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. **2°** Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, à l'exception des cas où une hauteur maximale au faitage est imposée. Dans ce cas, le point haut est le sommet du faitage.	
Article U – 5. Emprise au sol des constructions	
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.	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.
Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies	
L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.
1° Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de : - 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.	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.
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.	Cette disposition a pour objet de faciliter l'aménagement progressif des trois principales rues du centre, sans pour autant handicaper les commerces existants.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.	Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :
Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les bâtiments doivent être implantés : **1°** Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales, **2°** Soit avec un recul d'un mètre au moins.	Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre. Lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, elle doit être reculée d'au moins un mètre par rapport à cette limite. Ce recul et destiné à permettre le bon entretien de la bande de terrain comprise entre la construction et la limite de propriété. **Rappel important :** 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1° Caractéristiques des façades :	
L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
2° Caractéristiques des toitures :	
Dans le secteur Uap, les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 35°.	Afin de conserver le cachet créole de ce secteur patrimonial.
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.	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.
3° Caractéristiques des clôtures :	
Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.	Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.
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.	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.
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.	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. **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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
4° Protection du patrimoine bâti : Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans les fiches annexées au règlement qui leurs sont consacrées.	Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi : - En secteur Uap les bâtiments créoles à préserver sur le territoire de Sainte-Anne et Saint François ; - Sur le reste de la commune, sont protégés les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art, ainsi que des édifices à caractère cultuel… Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.
Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.	
1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) : Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.	Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.
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.	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.
Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.	Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.
2° Protection du patrimoine naturel : Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une	Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi sur le territoire

Règles *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.*	Explication des règles *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*
préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe du règlement.	de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).
Article U – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
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.	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.
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. La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de : - 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. La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.	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.
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.	Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.
Article U – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics	
Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la règlementation en vigueur.	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.
Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.	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.
1° Alimentation en eau potable	
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	Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
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. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.	d'eau potable.
2° Assainissement des eaux usées	
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.	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.
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.	Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.
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.	L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement.
3° Eaux pluviales	
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.	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.
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	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.	
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.	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.
Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.	L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.
4° Électricité En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.	Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la règlementation 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.
5° Communications numériques Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.	Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.
Article U – 12. Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur. Il est exigé :	
Nature de l'opération ou de la construction — **Nombre de place de stationnement minimum**	
1° Stationnement des véhicules automobiles :	
Habitation :	
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins : — 1 place par logement.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*		Explication des règles *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*
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 *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.*	Explication des règles *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*
<u>2° Stationnement des deux roues :</u> - 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

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article AU – 1. Champ d'application territorial Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser AUa, AUb, AUe et AUp délimitées par le document graphique du PLU. 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). Les 18 zones AU sont repérées au règlement graphique et font chacune l'objet d'une fiche : - 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.	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 : • 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 ; 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. Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU. Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans les fiches annexes du règlement. 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. 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. 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. Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire : - 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	**Explication des règles** *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*
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions **Article AU – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites** Sont interdites : **1° En zones AUa et AUb :**	
- Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat.	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.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières.	Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux de Saint-Benoit et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone AUb.
- Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone AUb, de l'article AU- 3.	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).
2° En zone AUe et AUp :	
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
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.	Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.
Article AU – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières	
Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :	
1° En zones AUa et AUb :	
- 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)	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.
2° En zone AUa :	
- Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.	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.
3° En zone AUb :	
- 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.	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.
4° En zone AUp :	
- 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.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	**Explication des règles** *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*
	Nota : **Reconstruction d'un bâtiment détruit** : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou 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 ». 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.
Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions** **Article AU – 4. Hauteur des constructions** **I- Limite de la hauteur** La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs repérés sur le document graphique, de : • 15 mètres (R+4+combles), • 13 mètres (R+3+combles), • 10 mètres (R+2+combles), • 7 mètres (R+1+combles), Il s'agit de hauteurs maximales à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	Les hauteurs des bâtiments des extensions urbaines seront identiques à celles des secteurs correspondant déjà urbanisés.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
II- Calcul de la hauteur **La hauteur est calculée ainsi :** 1° Le point bas est le terrain naturel avant travaux. 2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.	
Article AU – 5. Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.	Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. 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.
Article AU – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies 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. 2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre. Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	**Explication des règles** *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*
Article AU – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone, les bâtiments doivent être implantés : 1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales, 2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.	Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre. Lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, elle doit être reculée d'au moins un mètre par rapport à cette limite. Ce recul et destiné à permettre le bon entretien de la bande de terrain comprise entre la construction et la limite de propriété. Rappel important : 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.
Article AU – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1° Caractéristiques des façades : L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
2° Caractéristiques des toitures : 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.	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

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.
3° Caractéristiques des clôtures :	
Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.	Afin de garantir la qualité des paysages urbains.
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.	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.
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.	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. **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.
4° Protection du patrimoine bâti :	
Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.	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 AUp de Beauvallon est concernée. Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.
Article AU – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.	
Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :	
Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.	Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.
En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux	Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.	opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.
Dans le cadre de tout aménagement paysager et plantation, les espèces végétales indiquées dans l'annexe n°13 du présent règlement sont à proscrire.	Afin de lutter contre les espèces végétales invasives.
Article AU – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
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.	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.
Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone :	
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. La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de : - 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. La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.	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.
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.	Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.
Article AU – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics	
Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la règlementation en vigueur.	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.
Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.	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

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	existants dans les secteurs bâtis.
1° Alimentation en eau potable	
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.	Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable.
Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.	
2° Assainissement des eaux usées	
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.	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.
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.	Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.
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.	L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement.
3° Eaux pluviales	
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.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.	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.
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.	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.
Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.	L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.
4° Électricité	
En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.	Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la règlementation 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.
5° Communications numériques	
Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.	Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.
Article AU – 12. Stationnement	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations	

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur. Il est exigé : **Nature de l'opération ou de la construction** — **Nombre de place de stationnement minimum** **1° Stationnement des véhicules automobiles :** **Habitation :** Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins : 1 place par logement. Lotissements ou opérations de plus de 5 logements : 1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 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 m² de salle de restaurant.	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. 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	**Explication des règles** *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*
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. **2° Stationnement des deux roues :** - 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 *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.*	Explication des règles *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*
Article A – 1. Champ d'application territorial Le présent règlement est applicable dans les zones agricoles A, Ai, Acu et Acor délimitées par le document graphique du PLU.	Le PLU de Saint-Benoît prévoit quatre types de zones A : - 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. 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. 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

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. 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. 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. 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. 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. Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire : - 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions **Article A– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites**	
Sont interdites :	
En zone A : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites définies à l'article A-3 ;	Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).
En zone Acu et Acor : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.	Conforme à la législation (art. L. 121-22 du code de l'urbanisme).
En zone Ai : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.	Afin de ne pas obérer la réalisation de la future zone d'activités économiques.
Article A – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières	
Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :	
En zone A	
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.	Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).
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.	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.
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	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

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
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.	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.
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.	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.
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.	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. 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.
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. Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.	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. Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « *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* ».

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	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). 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.
<u>En zones A et Acu :</u> 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 recouvrer à terme leur vocation agricole. Dans ces espaces, sont également autorisées les plateformes de tri de déchets verts.	Conforme à la prescription n°4 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011. Afin de permettre la réalisation de cette activité comme étant connexe aux carrières.
<u>En zones Acu et Acor :</u> **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.	Ces dispositions visent à éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité. Elles sont conformes à la législation.
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.	
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.	Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
<u>En zone Ai uniquement :</u> 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.	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. <u>Nota</u> : **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 ». 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.
<u>Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</u> **Article A – 4. Hauteur des constructions**	
1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m à l'égout du toit.	Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone agricole.
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.	Afin de protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.
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.	Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.
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.	Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article A – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies	
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.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.
Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.	Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :
Article A – 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.	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.
Article A – 7. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière	
Les annexes et extensions mentionnées à l'article A-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.	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.
Article A – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones	
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.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article A – 9. Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
1° Caractéristiques des façades : L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.
2° Caractéristiques des clôtures : Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres.	Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles. 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.
4° Protection du patrimoine bâti : Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.	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.
Article A – 10. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. 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.	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. 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).
Article A – 11. Raccordements aux réseaux publics Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes à la règlementation en vigueur.	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.

ZONES N

Zones Naturelles

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article N – 1. Champ d'application territorial Le présent règlement est applicable dans les zones naturelles N, Npnr, Nerl, Np, Nci, Ns et Nt délimitées par le document graphique du PLU. 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). Chaque zone Ns, Nta et Ntb est repérée au document graphique : • Zones Ns : n°20 à 46 • Zones Nta : n°47 à 54 • Zones Ntb : 55, 57 et 59 Elles font toutes l'objet d'une fiche annexe au règlement qui précise : • 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 ;	Le PLU de Saint-Benoît prévoit huit types de zones N : - 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 règlementations applicables, - les zones Nerl, correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), à protéger dans le respect des règlementations 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. Le PLU prévoit 2 types de zones Nt : - 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. 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 31 décembre 2021. Il convient de se référer aux fiches annexes du règlement n°20 à59.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	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. 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. 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. 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. 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. 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. Afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire : - 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 ;

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
	- 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. 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.
Section 1. - Usages des sols et destination des constructions **Article N– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites**	
Sont interdites :	
<u>En zone N</u> **:** 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.	Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).
En outre, dans les secteurs repérés sur les documents graphiques en tant que corridors écologiques protégés (hachures vertes), toute construction nouvelle est interdite.	Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.
<u>En zone Npnr</u> **:** tous travaux, constructions et installations, à l'exception de ceux ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.	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).
<u>En zone Nerl</u> **:** tous travaux, constructions et installations, à l'exception des aménagements définis dans l'article N-3.	Compatible aux dispositions du Schéma d'Aménagement Régional de 2011.
<u>En zone Np</u> **:** toute construction nouvelle.	Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité en zone N.
<u>En zone Nci</u> **:** 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.	Afin d'encadrer les possibilités de construire dans les cimetières.
<u>Dans les zones Ns</u> **:** 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.	Afin d'encadrer les possibilités de construire dans ces secteurs bâtis dont le caractère rural doit être préservé.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
<u>En zone Nt</u> **:** 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.	Afin de garantir la vocation touristique de ces secteurs.
<u>Dans le secteur Nt n°53 uniquement</u>**,** 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.	Ces règles spécifiques ont été mises en place afin de permettre la réalisation du projet insolite de cabanes dans les arbres.
Article N – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières	
Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :	
<u>En zone N</u> :	
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 ;	Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).
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.	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.
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.	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).

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
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.	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.
Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.	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. 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.
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. Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.	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. Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « *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* ». 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). 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
En zone Nerl : **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. **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.	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.
En zones Ns et Nt : 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 (cf. fiches annexes du règlement concernées).	Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au 31 décembre 2021. Nota : **Reconstruction d'un bâtiment détruit** : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou 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 ». 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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère	
Article N – 4. Hauteur des constructions	
En zone N :	
1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.	Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone naturelle.
2° La hauteur des autres constructions est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.	Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.
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.	Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.
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.	Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.
En zone Ns et Nta :	
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.	Le PLU interdit les constructions de gabarit très important dans ces secteurs naturels et ruraux.
En zone Ntb et Nta n°53 :	
La hauteur maximale des constructions est définie par la fiche annexe de la zone.	Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.
Article N – 5. Emprise au sol des constructions	
En zone Ns et Nta : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain.	Afin de limiter la densité dans ces espaces bâtis au caractère rural prononcé.
En zone Ntb et Nta n°53 : l'emprise au sol est réglementée par la fiche annexe de la zone.	Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article N – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies	
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.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.
Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.	Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :
Article N – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.	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.
Article N – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière	
Les annexes et extensions mentionnées à l'article N-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.	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.
Article N – 9. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones	
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.	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.

Règles *Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.*	Explication des règles *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*
Article N – 10. Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
1° Caractéristiques des façades : L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.	Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels.
2° Caractéristiques des clôtures : Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres.	Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels. 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.
4° Protection du patrimoine bâti : Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.	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.
Article N – 11. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.	
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.	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. 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).
Article N – 12. Raccordements aux réseaux publics	
Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la règlementation en vigueur.	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.