



PLU SAINT-BENOIT CAPITALE DE L'EST

PIECE 3.1-REGLEMENT ECRIT



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr



**AUH
Ingénierie**

AUH Ingénierie
4, chemin forestier
97490 SAINTE CLOTILDE
Tél : 06 92 24 02 18
Courriel : clcerveaux@gmail.com

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie



Sommaire

ZONES U.....	3
ZONES AU.....	17
ZONES A.....	30
ZONES N.....	36



ZONES U

Zones urbaines

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">Article U – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines Ua, Ub, Ue, Up et Ut délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe en zone U, des espaces hachurés en vert sur les documents graphiques, qui correspondent à des corridors écologiques protégés (secteur Beauvallon, de part et d'autre de la ravine La Sourdine).</p> <p>La zone Ut correspondant au Diana Dea Lodge situé dans les Hauts de Cambourg, fait l'objet d'une fiche annexe au règlement (fiche n°57) qui précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> les règles qui viennent compléter le règlement général de la zone U. les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles ; <p>Les 23 maisons créoles protégées au sein du secteur Uap sont identifiées au document graphique du PLU par des étoiles numérotées de 60 à 82. Chaque bâti protégé fait l'objet d'une fiche d'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> précisant les éléments protégés du bâtiment, comportant les règles à respecter en complément du règlement de la zone U. 	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit cinq types de zones U :</p> <ul style="list-style-type: none"> les zones Ua correspondant aux centres urbains ; les zones Ub correspondant aux urbanisations périphériques ; les zones Ue affectées aux activités économiques et industrielles ; Les zones Up, affectées aux activités économiques de production, dans lesquelles les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d'aménagement régional ; Les zones Ut affectées au tourisme. <p>Il existe un secteur Uap, situé le long de la RN de Saint-François à Petit-Saint-Pierre, correspondant au secteur patrimonial de Ste-Anne, où des maisons créoles sont protégées.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU s'ils sont situés dans une partie du territoire communal couverte par une OAP.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p>



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



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2° En zone Ua, dans le secteur faisant l'objet d'une servitude de projet :</p> <p>Dans le secteur dont le périmètre est identifié par un trait bleu, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction d'une superficie supérieure à 20m² est interdite pendant un maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</p> <p>3° En zone Ue, les constructions nouvelles sont interdites sur les espaces non aedificandi des deux secteurs marqués par les symboles L1 et L2 au document graphique et faisant l'objet d'une loupe. Les écrans végétalisés composés d'essences de hautes tiges apparaissant dans ces loupes doivent également être respectés (cf. fiches annexes du règlement N°L1 et L2).</p> <p>4° En zone Ue et Up :</p> <p>- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.</p>	<p>Dans le secteur de l'ancienne maternité, un projet est cours d'élaboration et en discussion avec les services de l'Etat. Ce projet fera, si nécessaire, l'objet d'une disposition particulière intégrée dans le PLU. Dans l'attente, il est important limiter les constructions, pour ne pas risquer de compromettre ce futur projet,</p> <p>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.</p> <p>L'espace non aedificandi situé en zone Ua, sur le périmètre de la distillerie Rivière du Mât située à Beaufonds, 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, en particulier le lotissement SEMAC.</p> <p>L'espace non aedificandi situé en zone Ue, sur le secteur de Petit-Saint-Pierre, constitue un espace tampon entre les constructions à venir et la coupure d'urbanisation voisine. L'écran végétal favorise l'insertion paysagère des constructions avec leur environnement.</p> <p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>5° En zone Ut :</p> <p>- Toutes les constructions à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.</p> <p>6° En zones Up et Ub, dans les espaces hachurés en vert sur le document graphique, qui correspondent à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>1° En zones Ua et Ub :</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants.</p> <p>2° En zone Ua :</p> <p>- Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.</p> <p>3° En zone Ub :</p> <p>- Les constructions à usage industriel, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p>	<p>activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Afin de garantir la vocation touristique de la zone.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Cette règle répond à des objectifs de sécurité en interdisant les installations classées à la seule exception des installations qui sont des commerces et des services de proximités comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p> <p>Dans la zone centrale il n'est pas souhaitable d'autoriser la création d'entrepôts, notamment en raison des problèmes de circulation que ceux-ci sont susceptibles de générer. Toutefois, le PLU entend favoriser le développement des activités commerciales et artisanales dans cette zone, ce qui implique d'autoriser les entrepôts qui leurs sont annexés.</p> <p>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p>4° En zone Up :</p> <p>- les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.</p> <p>Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Article U – 4. Hauteur des constructions</p> <p>1° La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs, de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 15 mètres (R+4+combles),• 13 mètres (R+3+ combles),• 10 mètres (R+2+ combles),	<p>sonores ou olfactives notamment.</p> <p>Application du schéma d'aménagement régional.</p> <p><u>Nota :</u></p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>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,</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<ul style="list-style-type: none">• 7 mètres (R+1+ combles),• 4 mètres (R + combles). <p>Ces secteurs sont reportés sur le document graphique.</p> <p>2° Le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap et dans toutes 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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, ainsi que dans les zones U où la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est de 4 m,- 2 mètres supplémentaires par rapport à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le secteur Uap. <p><u>En ce qui concerne la zone Ut du Diana Dea Lodge uniquement</u>, les hauteurs à respecter figurent dans la fiche annexe du règlement n°57.</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none">- le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap,- le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est :</p> <ul style="list-style-type: none">- le sommet du faitage le long des rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique, dans le secteur Uap, ainsi que dans les zones U où la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est de 4 m,- l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère dans les autres cas.	<p>des hauteurs plus basses sont imposées dans le but de préserver la vue sur l'océan.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté concernant la hauteur maximale au faitage en dehors des trois rues centrales de la rive gauche où l'objectif est de garantir l'harmonie du paysage urbain en empêchant la réalisation de toitures dont la hauteur des sommets seraient disparates, dans le secteur patrimonial de Sainte Anne et Saint François, où l'objectif est conserver le cachet créole de ces quartier et dans les zones urbaines du front de mer où la vue sur l'océan doit être préservée.</p> <p>Afin de répondre aux besoins d'un projet précis.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i>
<p align="center">Article U – 5. Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p align="center">Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>L'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :</p> <p>1° Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 7 mètres par rapport à l'axe de la rue George Pompidou ;- 2° 5 mètres par rapport à l'axe des rues Monfleury et Louis Brunet. <p>Les constructions existantes qui ne respectent pas les règles de recul définies ci-dessus peuvent faire l'objet d'aménagements et d'évolution. En cas de démolition elles ne peuvent pas être reconstruites à l'identique et le nouveau bâtiment doit respecter la règle de recul.</p> <p>2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments. Il faut également se reporter à l'article Ua 9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'élargir les rues Pompidou, Montfleury et L. Brunet afin d'en faire de vraies rues commerçantes, capables d'accueillir des bâtiments de 3 étages. En imposant un recul aux constructions nouvelles le long de ces rues, le but est d'élargir à terme le trottoir. Les bâtiments existants ne sont pas sujets à ce recul. En cas de démolition cependant, le nouveau bâtiment devra respecter ce recul.</p> <p>Cette disposition a pour objet de faciliter l'aménagement progressif des trois principales rues du centre, sans pour autant handicaper les commerces existants.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <p align="center">SAINT-BENOIT</p>
<p align="center">Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés :</p> <p>1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,</p> <p>2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.</p>	<p>Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre.</p> <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, elle</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article U – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des toitures :</u></p> <p>Les appareillages tels que les appareils de climatisation et de chauffage ainsi que les cuves de chauffe-eau solaire ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou fonctionnelles, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.</p> <p><u>3° Caractéristiques des clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.</p>	<p>doit être reculée d'au moins un mètre par rapport à cette limite. Ce recul est destiné à permettre le bon entretien de la bande de terrain comprise entre la construction et la limite de propriété.</p> <p>Rappel important :</p> <p>En application de l'article 678 du code civil, il est interdit de créer une vue droite (fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, lucarne de toit...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètres de la limite de propriété. Il n'est possible de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètres. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,50 mètres avec au-dessus, 0,50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans les fiches annexées au règlement qui leurs sont consacrées.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p><u>1° Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u></p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.</p>	<p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uap les bâtiments créoles à préserver sur le territoire de Sainte-Anne et Saint François ; - Sur le reste de la commune, sont protégés des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art et monuments, ainsi que des édifices à caractère cultuel. <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p><u>2° Protection du patrimoine naturel :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans l'annexe du règlement.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>1° Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p> <p>2° Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>La largeur utilisable de la voirie sera au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50 mètres si la voirie fait moins de 25 mètres et dessert moins de 5 logements,- 6,00 mètres si la voirie fait plus de 25 mètres et dessert 5 logements et plus. <p>La voirie devra être goudronnée ou bétonnée dès lors qu'elle dessert 2 lots ou plus.</p> <p>3° En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 11. Desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).</p> <p>Dans de nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut alors être exigé.</p> <p>Il s'agit de définir les caractéristiques minimales des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Cette règle a pour but d'éviter les reculs des véhicules, qui peuvent causer des accidents.</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.</p> <p><u>1° Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>2° Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p> <p><u>3° Eaux pluviales</u></p>	<p>fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p> <p>L'enfouissement des réseaux qui contribue à la qualité paysagère de la ville, n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants dans les secteurs bâtis.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</p> <p>Pour les débords de toitures alignés ou surplombant le domaine public, l'installation de gouttières raccordées au réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.</p> <p><u>4° Électricité</u></p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p><u>5° Communications numériques</u></p> <p>Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 12. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur. Il est exigé :</p>	<p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p> <p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissèlement.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, lorsqu'un réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales existe.</p> <p>L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.</p> <p>Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la réglementation en vigueur s'impose. En revanche, en cas d'impossibilité technique de branchement relevé par le gestionnaire du réseau, une autre possibilité d'alimentation de la construction en électricité pourra être étudiée dans le cadre du permis de construire.</p> <p>Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.</p>



Règles		Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>		<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Nature de l'opération ou de la construction</p>	<p>Nombre de place de stationnement minimum</p>	
<p><u>1° Stationnement des véhicules automobiles :</u></p>		
<p>Habitation :</p>		
Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins :	1 place par logement.	<p>Cette règle vise à imposer un nombre de places de stationnement minimum en fonction des typologies de logements, afin de tenir compte de l'évolution des besoins des ménages en fonction de leur composition.</p> <p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ses rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>
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, 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 m ² de salle de restaurant.	
Enseignement :		



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- Établissement du premier ou second degré 1,5 place par classe.</p> <p>- Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes.</p> <p>Équipements sportifs et recevant du public : 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.</p> <p>Santé (Hospitalier) : 1 place pour 65m² de surface de plancher.</p> <p><u>2° Stationnement des deux roues :</u></p> <p>- Lotissement ou opération comportant au moins 5 logements : 1 emplacement pour 5 logements.</p> <p>- Artisanat et commerce au détail : 1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher.</p> <p>- Écoles maternelles ou primaires : 2 emplacements par classe.</p> <p>- Collèges ou lycées : 10 emplacements par classe.</p> <p>- Autres établissements d'enseignement : 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p>	



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

ZONES AU

Zones à urbaniser

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser AUa, AUb, AUe et AUp délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe dans la zone AU n°1 (zone d'activités économiques de Beauvallon), un espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine).</p> <p>Les 19 zones AU sont repérées au règlement graphique et font chacune l'objet d'une fiche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprenant, le cas échéant, des règles qui viennent compléter règlement général des zones AU ou se substituer à ce règlement général, lorsque celui-ci précise qu'il s'applique « sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone » ; - précisant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles. 	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit 19 zones AU, correspondant à des secteurs naturels destinés à être équipés et urbaniser. Selon leur situation géographique et leur destination, le règlement de ces zones reprend les dispositions du règlement des zones urbaines correspondantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 zones AUa correspondant à une extension des quartiers centraux sur Le Conardel, au sentier des Lataniers, au chemin des Jonquilles (St François) et au chemin Impérial (Petit St-Pierre) ; • 12 zones AUb correspondant à des extensions de l'urbanisation périphérique ; • 1 zone AUe affectée aux activités économiques et industrielles, à Beaulieu ; • 1 zone AUp à Beauvallon et 1 zone 2AUp à Le Conardel, affectées aux activités économiques de production, dans lesquelles les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d'aménagement régional ; <p>En outre, ces zones devant faire l'objet d'aménagements spécifiques, chacune d'elles fait l'objet d'une fiche précisant les orientations d'aménagement à respecter et les règles qui viennent compléter, où, lorsque c'est précisé dans la</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1° En zones AUa et AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la proximité de l'habitat. - Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières. 	<p>fiche, se substituer au règlement général des zones AU.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>Ils doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans la fiche portant sur la zone.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>Dans les zones où les habitations sont autorisées, le PLU interdit logiquement l'implantation de constructions ou d'activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment à cause de la pollution qu'elles sont susceptibles de générer ou de nuisances, notamment sonores ou olfactives.</p> <p>Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux de Saint-Benoît et Sainte-Anne, le PLU interdit les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières dans la mesure où il s'agit de cœurs de ville, davantage destinés à accueillir des commerces, services et habitations. Cette règle vise à éviter la gêne pouvant être occasionnée par ces constructions (circulation des engins agricoles, notamment). Les constructions</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- Les constructions à usage industriel, sous réserve, pour la zone AUb, de l'article AU 3.</p> <p>2° En zone AUe et AUp :</p> <p>- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.</p> <p>3° Dans l'espace hachuré en vert sur le document graphique, qui correspond à un corridor écologique protégé (de part et d'autre de la ravine la Sourdine), toute construction est interdite.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>1° En zones AUa et AUb :</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à des services de proximité nécessaires aux habitants (cf. annexe jointe au présent règlement)</p>	<p>destinées aux exploitations agricoles ou forestières sont en revanche autorisées dans des secteurs spécifiques de la zone AUb.</p> <p>Le PLU interdit les industries dans les centres villes, qui sont destinés à accueillir des habitations, commerces et services. Cette règle vise à garantir la qualité des paysages urbains dans ces cœurs de ville. Les industries de petites tailles sont en revanche autorisées dans les secteurs périphériques (AUb) et dans la zone dédiée aux activités économiques (AUe).</p> <p>Dans la zone d'activité, seuls les logements de gardiens sont acceptés. Ils doivent être incorporés au bâtiment principal, de façon à éviter des ventes ultérieures qui pourraient créer de l'habitation résidentielle dans une zone où sont autorisées les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Cette règle répond à des objectifs de sécurité en interdisant les installations classées à la seule exception des installations qui sont des commerces et des services de proximités comme une station-service, ou une blanchisserie, par exemple.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2° En zone AUa :</p> <p>- Les entrepôts, ne sont autorisés que s'ils sont l'annexe d'un commerce ou d'une activité artisanale.</p> <p>3° En zone AUb :</p> <p>- Les constructions à usage industriel, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 250 m² et que leurs caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>4° En zone AUp :</p> <p>- les constructions et installations à destination de commerces et de services ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface totale de la zone.</p> <p>5° En zone 2AUp :</p> <p>- Les travaux d'aménagement léger, d'entretien et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m² de surface de plancher réalisés sur les constructions existantes.</p>	<p>Dans les zones correspondant à une extension des quartiers centraux, il n'est pas souhaitable d'autoriser la création d'entrepôts, notamment en raison des problèmes de circulation que ceux-ci sont susceptibles de générer. Toutefois, le PLU entend favoriser le développement des activités commerciales et artisanales dans ces zones, ce qui implique d'autoriser les entrepôts qui leurs sont annexés.</p> <p>Le PLU permet l'installation de petites industries en périphéries des centres urbains et dans les bourgs des Hauts à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives notamment.</p> <p>Application du schéma d'aménagement régional.</p> <p><u>Nota :</u></p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sous-section 1. - Volumétrie et implantation des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 4. Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions est, selon les secteurs, de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 13 mètres (R+3+ combles),- 10 mètres (R+2+ combles),- 7 mètres (R+1+ combles),- 4 mètres (R + combles). <p>Ces secteurs sont reportés sur le document graphique.</p> <p>La hauteur est calculée ainsi :</p> <p>1° Le point bas est :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le point bas est le niveau de la rue au droit de la construction, le long des rues G. Pompidou, Montfleury et L. Brunet, sur le tronçon figurant en rouge au document graphique, ainsi que dans le secteur Uap,- le terrain naturel avant travaux dans les autres cas. <p>2° Le point haut est l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 5. Emprise au sol des constructions</p>	<p>détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>Les hauteurs des bâtiments des extensions urbaines seront identiques à celles des secteurs correspondant déjà urbanisés.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>1° A l'intérieur de l'agglomération, l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées n'est pas réglementée, sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone.</p> <p>2° Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Sauf disposition contraire figurant dans la fiche de la zone, les bâtiments doivent être implantés :</p> <p>1° Soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives latérales,</p> <p>2° Soit avec un recul d'un mètre au moins.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir une certaine aération des bâtiments.</p> <p>Il faut également se reporter à l'article AUa 9 qui précise les règles applicables à l'aménagement de la partie des terrains qui restera libre de toute construction.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne l'hyper centre.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <p style="text-align: center;">SAINT-BENOIT</p> <p>Seule l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est réglementée. L'implantation en fond de parcelle est libre.</p> <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, elle doit être reculée d'au moins un mètre par rapport à cette limite. Ce recul est destiné à permettre le bon entretien de la bande de terrain comprise entre la construction et la limite de propriété.</p> <p>Rappel important :</p> <p>En application de l'article 678 du code civil, il est interdit de créer une vue droite (fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, lucarne de toit...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètres de la limite de propriété. Il n'est possible</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article AU – 8. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des toitures :</u></p> <p>Les appareillages tels que les appareils de climatisation et de chauffage ainsi que les cuves de chauffe-eau solaire ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou fonctionnelles, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.</p> <p><u>3° Caractéristiques des clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.</p> <p>Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,50 mètres avec au-dessus, 0,50 mètres de bardage ou de bois.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un</p>	<p>de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètres. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'harmoniser l'aspect architectural du bâti, en imposant notamment d'achever les constructions conformément aux engagements pris lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'objectif de cette règle est esthétique. Les différents dispositifs techniques cités ne doivent pas ternir l'aspect général de la commune. Pour cette raison, le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures permet de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Il s'agit d'harmoniser l'aspect des clôtures dans les centres urbains afin de garantir la qualité des paysages urbains et de contribuer ainsi au charme de ces secteurs.</p> <p>Il s'agit d'interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>enduit, tels que les briques creuses ou parpaings est interdit.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p><u>Espaces libres (non occupés par les constructions, aires de stationnement, aménagements de voiries ou d'accès) :</u></p> <p>Le pourcentage d'espaces libres doit correspondre à un minimum de 20% de la superficie totale du terrain, qui doit être traités en surface perméable.</p> <p>En cas de réalisation d'un programme immobilier de 20 logements ou plus, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m², aménagée à l'air libre et plantée.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 10. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.</p>	<p>des paysages perçus depuis l'espace public, dans le but de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (Voir fiche annexe au règlement N°1, relative à la zone AUP de Beauvallon).</p> <p>Maintenir un couvert végétal afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies et d'éviter le ruissèlement.</p> <p>Imposer la réalisation d'un espace extérieur de vie et de loisirs pour les opérations de logements denses, afin de garantir un cadre de vie de qualité aux occupants et de dynamiser la vie locale.</p> <p>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</p>



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



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Les extensions et branchements au réseau d'alimentation doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>2° Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles doivent comporter un assainissement individuel ou semi-collectif, conforme au schéma directeur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement conformément à la législation en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément au schéma directeur.</p> <p><u>3° Eaux pluviales</u></p> <p>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Les branchements à ce réseau doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif des eaux pluviales, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales une fois celui-ci réalisé.</p> <p>Pour les débords de toitures alignés ou surplombant le domaine public, l'installation de</p>	<p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.</p> <p>Voir article L. 1331-10 du code de la santé publique.</p> <p>L'objectif de cette règle est d'interdire le rejet des eaux usées, traitées ou non, dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Elle vise aussi à contrôler le rejet d'eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>Cette règle vise à imposer le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe, dans le respect des normes en vigueur.</p> <p>En cas d'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, l'objectif de cette règle est de prévoir l'infiltration des eaux sur le site afin de limiter les phénomènes de ruissèlement.</p> <p>Cette règle vise à interdire l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique,</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>		
<p>gouttières raccordées au réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>Il est interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.</p> <p><u>4° Électricité</u></p> <p>En cas de branchement sur le réseau public, la réglementation en vigueur devra être respectée.</p> <p><u>5° Communications numériques</u></p> <p>Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devront comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique.</p> <p style="text-align: center;">Article AU – 12. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie des places de stationnement doit respecter les normes en vigueur.</p> <p>Il est exigé :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Nature de l'opération ou de la construction</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Nombre de place de stationnement minimum</td> </tr> </table>	Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de place de stationnement minimum	<p>lorsqu'un réseau collectif ou individuel de collecte des eaux pluviales existe.</p> <p>L'envoi des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions très graves.</p> <p>Si la construction est branchée sur le réseau public d'électricité, le respect de la réglementation en vigueur s'impose. En revanche, en cas d'impossibilité technique de branchement relevé par le gestionnaire du réseau, une autre possibilité d'alimentation de la construction en électricité pourra être étudiée dans le cadre du permis de construire.</p> <p>Il s'agit d'assurer le raccordement au réseau de la fibre optique.</p>
Nature de l'opération ou de la construction	Nombre de place de stationnement minimum		



Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>1° Stationnement des véhicules automobiles :</p> <p>Habitation :</p> <p>Logements individuels, construction ou opération de 5 logements ou moins : 1 place par logement.</p> <p>Lotissements ou opérations de plus de 5 logements : 1 place par logement, plus une place visiteur par tranche 5 lots ou 5 logements.</p> <p>Logements aidés : 1 place pour 2 logements.</p> <p>Résidences universitaires et de personnes âgées : 1 place pour 3 logements ou 3 chambres.</p> <p>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)</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : En zone Ua : non réglementé. En zones Ub et Ue : 1 place pour 2 chambres.</p> <p>En zone Ua : non réglementé.</p> <p>Restauration : En zones Ub et Ue : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>Enseignement :</p> <p>- Établissement du premier ou second degré 1,5 place par classe.</p>	<p>Cette règle vise à imposer un nombre de places de stationnement minimum en fonction des typologies de logements, afin de tenir compte de l'évolution des besoins des ménages en fonction de leur composition.</p> <p>Dans l'hyper centre, le stationnement des commerces, services, bureaux, des hébergements hôteliers, touristiques ainsi que des restaurants n'est pas réglementé car le PLU souhaite laisser une plus grande liberté aux porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Cette règle répond au souhait de la collectivité de redynamiser le commerce le long de ses rues et de leur redonner de l'attractivité.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>- Établissement supérieur ou pour adulte : 25 places pour 100 personnes.</p> <p>Équipements sportifs et recevant du public : 1 place pour une capacité d'accueil de 10 personnes.</p> <p>Santé (Hospitalier) : 1 place pour 65m² de surface de plancher.</p> <p><u>2° Stationnement des deux roues :</u></p> <p>- Lotissement ou opération comportant au moins 5 logements : 1 emplacement pour 5 logements.</p> <p>- Artisanat et commerce au détail : 1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher.</p> <p>- Écoles maternelles ou primaires : 2 emplacements par classe.</p> <p>- Collèges ou lycées : 10 emplacements par classe.</p> <p>- Autres établissements d'enseignement : 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p>	



ZONES A

Zones Agricoles

<p>Règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p>Explication des règles</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p align="center">Article A – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones agricoles A, Acu et Acor délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p align="center">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p align="center">Article A– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>En <u>zone A</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites définies à l'article A3 ;</p> <p>En <u>zone Acu et Acor</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A3 ;</p>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit deux types de zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones A correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. - les zones Acu qui ont un caractère de coupure d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, dans lesquelles toutes les constructions, même agricoles, sont interdites. - les zones Acor correspondent à des corridors écologiques protégés. <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (art. L. 121-22 du code de l'urbanisme).</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article A – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>En <u>zone A</u></p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont autorisés sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m².</p> <p>Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.</p>	<p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>La 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.</p> <p>Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>5° Les constructions repérées au document graphique par les n°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220 et dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>6° En zone A, 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.</p> <p>Dans ces espaces, sont également autorisées les plateformes de tri de déchets verts.</p> <p>En <u>zones Acu et Acor</u> :</p> <p>1° Les constructions agricoles peuvent faire l'objet d'une extension limitée, si celle-ci est nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation.</p> <p>2° Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>3° <u>En zone Acu</u>, dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations</p>	<p>Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation et de lui assurer un revenu complémentaire. L'hébergement touristique n'est pas une activité agrotouristique.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Conforme à la prescription n°4 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</p> <p>Afin de permettre la réalisation de cette activité comme étant connexe aux carrières.</p> <p>Ces dispositions visent à éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité. Elles sont conformes à la législation.</p> <p>Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.</p> <p style="text-align: center;"><u>Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p style="text-align: center;">Article A – 4. Hauteur des constructions</p> <p>1° La hauteur des constructions à usage agricole, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>2° La hauteur des autres constructions, la hauteur est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.</p> <p>3° Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4° Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p>	<p><u>Nota</u> :</p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement. Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone agricole.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p> <p>Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.</p>



Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i>
<p style="text-align: center;">Article A – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (servitudes de passage comprises) n'est pas réglementée.</p> <p>Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p> <p style="text-align: center;">Article A – 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.</p> <p style="text-align: center;">Article A – 7. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</p> <p>Les annexes et extensions mentionnées à l'article A-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.</p> <p style="text-align: center;">Article A – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">SAINT-BENOIT</div> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, quand la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre afin de permettre son entretien.</p> <p>La loi Macron, qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pour cette raison que cet article prévoit que les constructions soient situées à proximité du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'un bâtiment d'élevage à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article A – 9. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>1° <u>Caractéristiques des façades</u> :</p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p>2° <u>Caractéristiques des clôtures</u> :</p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>4° <u>Protection du patrimoine bâti</u> :</p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;">Article A – 10. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée qui les identifie.</p>	<p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art et monuments, ainsi que des édifices à caractère culturel.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission</p>



Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Article A – 11. Raccordements aux réseaux publics</p> <p>Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Piédboi).</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p>

ZONES N

Zones Naturelles

Règles	Explication des règles
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Article A – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones agricoles N, Ns et Nt délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe des secteurs en zone N, hachurés en vert sur les documents graphiques, qui correspondent à des corridors écologiques protégés (secteurs de la Rivière des Marsouins et du Bassin Bleu à Sainte-Anne).</p> <p>Chaque zone Ns, Nta et Ntb est repérée au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones Ns : n°20 à 46 • Zones Nta : n°47 à 54 • Zones Ntb : n°55 à 59 <p>Elles font toutes l'objet d'une fiche annexe au règlement qui précise :</p>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit trois types de zones N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones N correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger. - les zones Nci correspondant aux cimetières ; - les zones Ns, correspondant aux anciens secteurs de taille et capacité d'accueil limitées pouvant accepter des constructions et qui ont été délimités dans le PLU précédent ; - les zones Nt, à vocation touristiques. <p>Le PLU prévoit 2 types de zones Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 zones Nta, correspondant à des zones touristiques qui figuraient dans l'ancien PLU et où une activité touristique réelle existe ; - 5 zones Ntb, correspondant à des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et des zones Nta</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • les règles qui viennent compléter le règlement général de la zone N ; • les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles ; <p style="text-align: center;">Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</p> <p style="text-align: center;">Article N– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p><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 N3.</p> <p>En outre, dans les secteurs repérés sur les documents graphiques en tant que corridors écologiques protégés (hachures vertes), toute construction nouvelle est interdite.</p> <p><u>En zone Nci</u> : toute construction est interdite, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Dans les zones Ns</u> : Les constructions autorisées sont précisées dans la fiche de chaque secteur.</p> <p><u>En zone Nt</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des équipements et hébergements touristiques et des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site.</p> <p>Dans le secteur Nt n°53 uniquement, sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche concernée.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p>	<p>(identifiés sur le document graphique), 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.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Afin d'encadrer les possibilités de construire dans chaque secteur.</p> <p>Afin de garantir la vocation touristique de ces secteurs.</p> <p>Ces règles spécifiques ont été mises en place afin de permettre la réalisation du projet insolite de cabanes dans les arbres.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p><u>En zone N :</u></p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à l'exploitation.</p> <p>3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>4° Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 160 m².</p> <p>Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.</p> <p>5° Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement</p>	<p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p> <p>Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation et de lui assurer un revenu complémentaire. <u>L'hébergement touristique n'est pas considéré comme une activité agrotouristique.</u></p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En zones Ns et Nt :</p> <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et des zones 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 (cf. fiches concernées).</p> <p style="text-align: center;">Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</p> <p style="text-align: center;">Article N – 4. Hauteur des constructions</p> <p>En zone N :</p>	<p>destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p><u>Nota :</u></p> <p>Reconstruction d'un bâtiment détruit : L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».</p> <p>Le PLU ne limite pas la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit, même si celui-ci n'est pas conforme au règlement.</p> <p>Toutefois, les articles 5-2 du PPR (annexé au PLU) précisent les cas où cette reconstruction est autorisée et ceux où elle ne l'est pas, lorsque le bâtiment est situé dans une zone à risque. La reconstruction doit être précédée d'un permis de construire qui ne pourra être délivré que si la construction initiale avait elle-même bénéficié d'un tel permis.</p> <p>Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au 31 décembre 2021.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>2° La hauteur des autres constructions, la hauteur est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.</p> <p>3° Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4° Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p><u>En zone Ns et Nta :</u></p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions, calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère est de 4 mètres (R+combles). Elle est de 8 mètres au faitage.</p> <p><u>En zone Ntb et pour le secteur Nta n°53 :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie par la fiche de la zone.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique ou dans la fiche de la zone, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (servitudes de passage comprises) n'est pas réglementée.</p> <p>Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone agricole.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p> <p>Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.</p> <p>Le PLU interdit les constructions de gabarit très important dans ces secteurs naturels et ruraux.</p> <p>Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.</p> <p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>SAINT-BENOIT</p> </div>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives ou avec un recul d'au moins un mètre.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 7. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</p> <p>Les annexes et extensions mentionnées à l'article A-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 9. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres.</p> <p>Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, quand la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre afin de permettre son entretien.</p> <p>La loi « Macron », qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pour cette raison que cet article prévoit que les constructions soient situées à proximité du bâtiment d'habitation principal.</p> <p>Cette règle vise à éviter que l'installation d'un bâtiment d'élevage à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Rappel important : Le Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p>



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 10. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier repérés au règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des interdictions et/ou prescriptions édictées dans la fiche annexée qui les identifie.</p> <p style="text-align: center;">Article N – 11. Raccordements aux réseaux publics</p> <p>Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Le PLU protège ainsi des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art et monuments, ainsi que des édifices à caractère culturel.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>