

## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**DOSSIER N ° 2200003**

REQUERANTE :  
BRED BANQUE POPULAIRE

Avocat poursuivant : Henri BOITARD  
(221165-HB/MP)

Parcelle concernée : AW 185 lieudit LE CRATERE à  
SAINT BENOIT (97470)

## L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-SIX JANVIER

### A LA DEMANDE DE :

La BRED BANQUE POPULAIRE, société anonyme coopérative de banque populaire, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 091 795, dont le siège social est situé 18, Quai de la Rapée à PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

**Ayant pour Avocat constitué Maître Henri BOITARD**, Avocat au barreau de Saint-Denis y demeurant 45 rue Général de gaulle, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

### AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire en date du 3 février 2017, passé par devant Maître Christian THAZARD, Notaire associée à Saint-Benoît, contenant prêt
- D'un privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de Saint Denis le 3 mars 2017 Volume 2017 V n°881
- D'un avenant au prêt n°6396668 en date du 18 avril 2019
- D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 30 décembre 2021, et demeuré infructueux
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution

### REQUIS A L'EFFET D'ETABLIR UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF des lieux désignés comme suit :

Sur le Département de la Réunion - Commune de SAINT BENOIT (97470), lieudit Le Cratère, une parcelle de terrain portant les références cadastrales AW 185

### APPARTENANT A :

[REDACTED]

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je soussignée Maître Marine RAGOT**, Huissier de justice collaboratrice au sein de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE JEAN MAYER, VINCENT MAYER & CHLOE TANAPIN, Titulaire de l'Office d'Huissiers de justice sis 57 rue Mazagran à (97400) SAINT-DENIS

**CERTIFIE AVOIR PROCÉDE**, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

### I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN SAISI :

#### A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION - INFRASTRUCTURES BATIMENTS ET RESEAUX ENVIRONNANTS :

-Commune et Zone : implantée sur la Commune de SAINT BENOIT, population totale estimée à



37 285 habitants (Sources : Insee, recensement de la population, populations légales des arrondissements et des cantons en vigueur à compter du 1er janvier 2022 - date de référence statistique : 1er janvier 2019).

-Infrastructures / bâtiments environnants : néant

-Réseau routier : route départementale 54 à environ 1/1.5 Km

La parcelle de terrain est bordée :

-au Nord par les parcelles 189 et 588

-à l'Est par les parcelles 407 et 405

-à l'Ouest par la parcelle 184

-au Sud par un cours d'eau

## **B] Consistance générale du bien :**

Le bien consiste en une parcelle de terrain d'une contenance cadastrale de 05ha 72a 41ca, sur laquelle est édifiée une petite construction en dur servant à l'exploitation

## **II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI / SYNDIC :**

Syndic de copropriété : sans objet

Occupation : Le propriétaire m'indique que la parcelle fait l'objet d'un bail rural conclu en 2019 sans toutefois me communiquer le bail écrit, malgré mes multiples relances. Le loyer annuel serait de l'ordre de 1500 Euros, selon les informations communiquées par ce dernier.

## **III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :**

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal devant la parcelle cadastrée AW 185, lieudit « Le Cratère », où étant, j'ai procédé aux constatations relatées ci-après :

### **Accès à la parcelle /état :**

L'accès à la parcelle se fait par le chemin Chatel.

Etant bordée au Sud par un cours d'eau et à l'Ouest et à l'Est par d'autres parcelles agricoles, la seule façon d'approcher la parcelle concernée est de se transporter jusqu'en limite Nord-Est de celle-ci.

Pour ce faire, j'emprunte la Route du Cratère jusqu'à l'intersection où se trouve la supérette « La Boutique Mandrin ». A l'intersection, je tourne sur ma gauche puis j'emprunte le chemin Chatel se trouvant sur ma droite au niveau de la première intersection. Je parcours environ 600 mètres dans le chemin Chatel. L'entrée se trouve sur ma gauche dans le virage.

Je longe la limite Est de la parcelle et emprunte un chemin permettant de se rendre au centre de la parcelle, où est édifiée une petite construction servant à entreposer du matériel d'exploitation. Un panneau solaire alimente la construction en électricité. Le propriétaire de la parcelle m'informe que la construction existait déjà lorsqu'il s'est rendu acquéreur de la parcelle. A sa connaissance, aucun permis de construire n'avait pu être obtenu.



S'agissant de la parcelle, je constate la présence d'arbres fruitiers tels que deux arbres à Letchis, d'une plantation de bananes et ananas, et autres fruits et légumes.

Aucune borne n'est visible, rendant de fait physiquement la détermination de l'étendue de la parcelle difficile. Je note également la présence de nombreux arbres et de végétation envahissante.

**PLU / PPR relatifs à la parcelle concernée :**

J'obtiens du service urbanisme de la Mairie de Saint-Benoît les éléments suivants, lesquels demeurent annexés au présent :

\*extrait cartographique des zonages règlementaires d'urbanisme et Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (comprenant 1 page)

\*un extrait du PLU de Saint-Benoît, zone A (comprenant 8 pages)

\*un extrait du PLU de Saint-Benoît, Zone N (comprenant 9 pages)

**IL CONVIENT POUR TOUT ACQUEREUR POTENTIEL DE LA PARCELLE OBJET DU PRESENT DESCRIPTIF DE SE REPORTER IMPERATIVEMENT A CES DOCUMENTS EMANANTS DU SERVICE URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT BENOIT AFIN D'AVOIR UNE CONNAISSANCE EXHAUSTIVE DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE A LA PARCELLE, ET AU BESOIN DE PRENDRE L'ATTACHE DUDIT SERVICE**

**IV] REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :**



Entrée du chemin permettant l'accès à la parcelle en limite nord-est

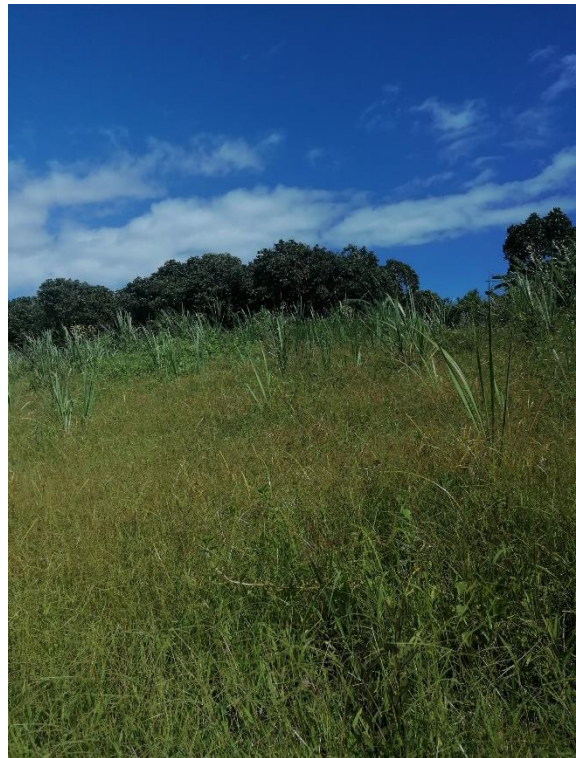




Limite de la pointe Nord-Est de la parcelle





























Pointe Nord-Ouest de la parcelle





Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 13 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les éléments transmis par le service urbanisme de la Mairie de Saint-Benoît tels que listés ci-dessus.





# ZONES N

## Zones Naturelles

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article N – 1. Champ d'application territorial</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones naturelles N, Npnr, Nerl, Np, Nci, Ns et Nt délimitées par le document graphique du PLU.</p> <p>Il existe des secteurs en zone N, hachurés en vert sur les documents graphiques, qui correspondent à des corridors écologiques protégés (secteurs de la Rivière des Marsouins et du Bassin Bleu à Sainte-Anne).</p> <p>Chaque zone Ns, Nta et Ntb est repérée au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones Ns : n°20 à 46</li> <li>• Zones Nta : n°47 à 54</li> <li>• Zones Ntb : 55, 57 et 59</li> </ul> <p>Elles font toutes l'objet d'une fiche annexe au règlement qui précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les règles qui viennent compléter le règlement général de la zone N ;</li> <li>• les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles ;</li> </ul>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit huit types de zones N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones N correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger.</li> <li>- la zone Npnr correspondant au cœur du Parc National de La Réunion, à protéger dans le respect des réglementations applicables,</li> <li>- les zones Nerl, correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), à protéger dans le respect des réglementations applicables,</li> <li>- les zones Np, correspondant à des sites naturels à forte valeur écologique et floristique à protéger de manière stricte (site inscrit de la Rivière des Roches, bordure de la forêt du Cratère, chaîne du Piton Papangue, ZNIEFF des Orangers, ainsi qu'une partie de la coupure d'urbanisation des Orangers).</li> <li>- les zones Nci correspondant aux cimetières,</li> <li>- les zones Ns, correspondant aux anciennes zones Nba pouvant accepter des constructions et qui ont été délimitées dans le PLU précédent,</li> <li>- les zones Nt, à vocation touristique.</li> </ul> <p>Le PLU prévoit 2 types de zones Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 zones Nta, correspondant à des zones touristiques qui figuraient dans l'ancien PLU et où une activité touristique réelle existe ;</li> <li>- 3 zones Ntb, correspondant à des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.</li> </ul> <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et Nta, ainsi que dans les zones Ntb, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au <u>31 décembre 2021</u>. Il convient de se référer aux fiches annexes du règlement n°20 à 59.</p>





<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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>Conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), préalablement à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme par la municipalité.</p> <p>De même, conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>De même, les prescriptions relatives à la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine s'appliquent et prévalent sur le règlement du PLU (article R. 111-2 du code de l'urbanisme). Voir à ce titre l'annexe n°6-1-1 du PLU.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ;</li> </ul>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article N– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</b></p> <p>Sont interdites :</p> <p><b>En zone N</b> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans les limites définies à l'article N-3.</p> <p>En outre, dans les secteurs repérés sur les documents graphiques en tant que corridors écologiques protégés (hachures vertes), toute construction nouvelle est interdite.</p> <p><b>En zone Npnr</b> : tous travaux, constructions et installations, à l'exception de ceux ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</p> <p><b>En zone Nerl</b> : tous travaux, constructions et installations, à l'exception des aménagements définis dans l'article N-3.</p> <p><b>En zone Np</b> : toute construction nouvelle.</p> <p><b>En zone Nci</b> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Dans les zones Ns</b> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation, des hébergements touristiques et des activités non polluantes, constituant un hameau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p>	<p>- l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une hélistation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ;</p> <p>- tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et situé à moins de 3 km d'un aéroport ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.</p> <p>Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité.</p> <p>Afin de permettre une valorisation du cœur de Parc, dans le respect des réglementations en vigueur au sein de la Charte du Parc National de La Réunion (article L. 331-4 et R.331-18 du code de l'environnement).</p> <p>Compatible aux dispositions du Schéma d'Aménagement Régional de 2011.</p> <p>Afin d'éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité en zone N.</p> <p>Afin d'encadrer les possibilités de construire dans les cimetières.</p> <p>Afin d'encadrer les possibilités de construire dans ces secteurs bâtis dont le caractère rural doit être préservé.</p>





<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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><b>En zone Nt :</b> toute construction nouvelle, à l'exception des équipements et hébergements touristiques, ainsi que des constructions affectées au logement du personnel travaillant sur le site, constituant un hameau touristique intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p> <p><b>Dans le secteur Nt n°53 uniquement,</b> sont autorisés les parcs résidentiels de loisirs et les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique et annexes pouvant y être admis, de type cabanes arboricoles entièrement démontables, constituant un hameau touristique nouveau intégré à l'environnement, dans le respect des prescriptions et orientations figurant dans la fiche annexe au règlement concernée.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article N – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p><b>En zone N :</b></p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2° Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence permanente de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à son fonctionnement.</p> <p>3° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Afin de garantir la vocation touristique de ces secteurs.</p> <p>Ces règles spécifiques ont été mises en place afin de permettre la réalisation du projet insolite de cabanes dans les arbres.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme). La nécessité de la présence permanente de l'exploitant agricole sur le site de son exploitation sera appréciée au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.</p> <p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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><b>4°</b> 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 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique.</p> <p><b>5°</b> Les constructions dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.</p>	<p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p> <p>Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation, préexistante et viable, et de lui assurer un revenu complémentaire à celui de l'activité agricole prédominante.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « <i>lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et <b>à tout changement de destination</b> précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes</i> ».</p> <p>Conformément au 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et <b>de l'accord</b> de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Dans le cas où un bâtiment admis à changer de destination se situe en zone rouge inconstructible au sein des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur et annexés au PLU, son changement de destination est soumis aux contraintes imposées par le PPR concerné, afin de ne pas aboutir à une aggravation des enjeux.</p>





<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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><b>En zone Nerl :</b></p> <p><b>1°</b> La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables du littoral et de leurs milieux est admise après enquête publique.</p> <p><b>2°</b> Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces remarquables du littoral lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou le cas échéant, à leur ouverture au public.</p> <p><b><u>En zones Ns et Nt :</u></b></p> <p>Dans les secteurs constructibles situés en périphéries des zones Ns et Nt, ainsi que dans les zones Ns et Nt situées en espace proche du rivage selon le SAR de 2011, les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (<u>cf. fiches annexes du règlement concernées</u>).</p>	<p>Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 reprenant les dispositions des articles L. 146-6 et R.146-2 du code de l'urbanisme dont le but de veiller à la préservation des espaces remarquables du littoral.</p> <p>Cette date est, au moment de l'approbation du PLU, fixée au <u>31 décembre 2021</u>.</p> <p><b><u>Nota :</u></b></p> <p><b>Reconstruction d'un bâtiment détruit :</b> 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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b><u>Section 2. - Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article N – 4. Hauteur des constructions</b></p> <p><b>En zone N :</b></p> <p>1° La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>2° La hauteur des autres constructions est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit et à 8,00 mètres au faitage.</p> <p>3° Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4° Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p> <p><b>En zone Ns et Nta :</b></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><b>En zone Ntb et Nta n°53 :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie par la fiche annexe de la zone.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article N – 5. Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>En zone Ns et Nta :</b> l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain.</p> <p><b>En zone Ntb et Nta n°53 :</b> l'emprise au sol est réglementée par la fiche annexe de la zone.</p>	<p>Cette règle vise à préserver le caractère rural de la zone naturelle.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p> <p>Cette règle vise à garder une uniformité dans l'ensemble des constructions.</p> <p>Le PLU interdit les constructions de gabarit très important dans ces secteurs naturels et ruraux.</p> <p>Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.</p> <p>Afin de limiter la densité dans ces espaces bâtis au caractère rural prononcé.</p> <p>Afin d'encadrer la réalisation d'un projet précis.</p>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article N – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies</b></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;"><b>Article N – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></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;"><b>Article N – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</b></p> <p>Les annexes et extensions mentionnées à l'article N-3 ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment d'habitation principal.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article N – 9. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</b></p> <p>Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones U et AU du plan de zonage.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</p> <p>Cette règle de recul est fixée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.</p> <p>Elle ne s'applique que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>SAINT-BENOIT</b></p> </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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article N – 10. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>1° Caractéristiques des façades :</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><u>2° Caractéristiques des clôtures :</u></p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres.</p> <p><u>4° Protection du patrimoine bâti :</u></p> <p>Les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans la fiche annexée au règlement qui leur est consacrée.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article N – 11. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</b></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;"><b>Article N – 12. Raccordements aux réseaux publics</b></p> <p>Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces naturels.</p> <p><b>Rappel important :</b> 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 actualisées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges du chemin de fer réunionnais, des vestiges d'usines, des ouvrages d'art, des édifices culturels... Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p>



# ZONES A

## Zones Agricoles

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article A – 1. Champ d'application territorial</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones agricoles A, Ai, Acu et Acor délimitées par le document graphique du PLU.</p>	<p>Le PLU de Saint-Benoît prévoit quatre types de zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones A correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</li> <li>- 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,</li> <li>- les zones Acor, correspondant à des corridors écologiques protégés où la poursuite de l'activité agricole doit se conjuguer avec la protection de la biodiversité,</li> <li>- une zone Ai, correspondant à un espace à caractère agricole inconstructible situé sur le secteur de Le Conardel. Cet espace ayant vocation à accueillir, à moyen/long terme, une zone d'activités économique de production, tous travaux, constructions et aménagements, même à vocation agricole y sont interdits afin de ne pas obérer la réalisation future de cette zone d'activités.</li> </ul> <p>Conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), préalablement à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme par la municipalité.</p> <p>De même, conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission</p>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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>départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être conformes au règlement du PLU.</p> <p>En outre, ils sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation et de mouvements de terrain et du Plan de Prévention des Risques littoraux en vigueur à la date du permis de construire, qui sont annexés au PLU.</p> <p>De même, les prescriptions relatives à la protection des ressources en eau destinées à la consommation humaine s'appliquent et prévalent sur le règlement du PLU (article R. 111-2 du code de l'urbanisme). Voir à ce titre l'annexe n°6-1-1 du présent règlement.</p> <p>Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de respecter la servitude dite « de marchepied » conformément aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Enfin, afin de garantir la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout obstacle temporaire (grue, mât de mesure...) à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation doit faire l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile ;</li> <li>- l'implantation d'éoliennes est à proscrire à proximité d'une hélistation (rayon de 1500 m) ou d'une plate-forme ULM (rayon 2500 m) ;</li> <li>- tout projet d'installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et situé à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation doit être porté à la connaissance des services de la DGAC.</li> </ul>





<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Section 1. - Usages des sols et destination des constructions</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article A– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</b></p> <p>Sont interdites :</p> <p>En <u>zone A</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites définies à l'article A-3 ;</p> <p>En <u>zone Acu et Acor</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.</p> <p>En <u>zone Ai</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des aménagements définis à l'article A-3.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article A – 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p><b>En zone A</b></p> <p><b>1°</b> 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><b>2°</b> Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence permanente de l'exploitant sur le site de son exploitation est nécessaire à son fonctionnement.</p> <p><b>3°</b> Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles</p>	<p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (art. L. 121-22 du code de l'urbanisme).</p> <p>Afin de ne pas obérer la réalisation de la future zone d'activités économiques.</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>La nécessité de la présence permanente de l'exploitant agricole sur le site de son exploitation sera appréciée au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.</p> <p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la</p>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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>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 m<sup>2</sup>.</p> <p>5° Les annexes ou extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole peuvent accueillir des activités agrotouristiques. Dans ce cas, la surface de plancher totale autorisée pour l'ensemble des constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut excéder 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>6° Les constructions repérées au document graphique par les n°83 à 88, 112, 131 et de 168 à 220 et dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Peuvent seules être autorisées les nouvelles destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, habitation, hébergement touristique, activités non polluantes.</p>	<p>commercialisation des produits agricoles.</p> <p>Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées.</p> <p>Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation, préexistante et viable, et de lui assurer un revenu complémentaire à celui de l'activité agricole prédominante.</p> <p>La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le plan local d'urbanisme. Cela peut permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux.</p> <p>Conformément à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime, « <i>lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à <u>tout changement de destination</u> précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes</i> ».</p>



<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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><b><u>En zones A et Acu :</u></b></p> <p>Dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrir à terme leur vocation agricole.</p> <p>Dans ces espaces, sont également autorisées les plateformes de tri de déchets verts.</p> <p><b><u>En zones Acu et Acor :</u></b></p> <p><b>1°</b> 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><b>2°</b> 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><b>3°</b> En zone Acu, dans les espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières et reportés au document graphique du PLU, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.</p>	<p>Conformément au 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, chaque changement de destination doit faire l'objet d'une déclaration préalable et <b>de l'accord</b> de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Dans le cas où un bâtiment admis à changer de destination se situe en zone rouge inconstructible au sein des Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur et annexés au PLU, son changement de destination est soumis aux contraintes imposées par le PPR concerné, afin notamment, de ne pas aboutir à une aggravation des enjeux.</p> <p>Conforme à la prescription n°4 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</p> <p>Afin de permettre la réalisation de cette activité comme étant connexe aux carrières.</p> <p>Ces dispositions visent à éviter que des constructions nouvelles compromettent la biodiversité. Elles sont conformes à la législation.</p> <p>Conforme à la prescription n°3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion approuvé en 2011.</p>







<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article A – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies</b></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;"><b>Article A – 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></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;"><b>Article A – 7. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</b></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;"><b>Article A – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</b></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 que dans les espaces non urbanisés de la commune. En pratique, elle ne s'applique donc plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"><b>SAINT-BENOIT</b></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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication des règles</b></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;"><b>Article A – 9. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>1° <u>Caractéristiques des façades</u> :</b></p> <p>L'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit.</p> <p><b>2° <u>Caractéristiques des clôtures</u> :</b></p> <p>Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres.</p> <p><b>4° <u>Protection du patrimoine bâti</u> :</b></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;"><b>Article A – 10. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.</b></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;"><b>Article A – 11. Raccordements aux réseaux publics</b></p> <p>Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p>Cette règle vise à préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.</p> <p><b>Rappel important :</b> Le Plan de Prévention des Risques (PPR) annexé au PLU, prévoit que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) et délimités aux documents graphiques du PPR doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine bâti à protéger, au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Le PLU protège ainsi les bâtis classés ou inscrits en tant que monuments historiques, des vestiges... Les motifs de la protection et les prescriptions figurent dans la fiche annexe du règlement n°7.</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine végétal à protéger, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège ainsi sur le territoire de la commune, plusieurs éléments végétaux ou structures végétales, parmi lesquels ceux repérés par le CAUE (Commission Piédboi).</p> <p>Les règles applicables aux raccordements sont définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Celles-ci font l'objet d'évolutions fréquentes, c'est pourquoi le PLU se limite à exiger qu'elles soient respectées.</p>

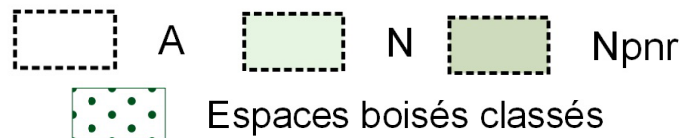
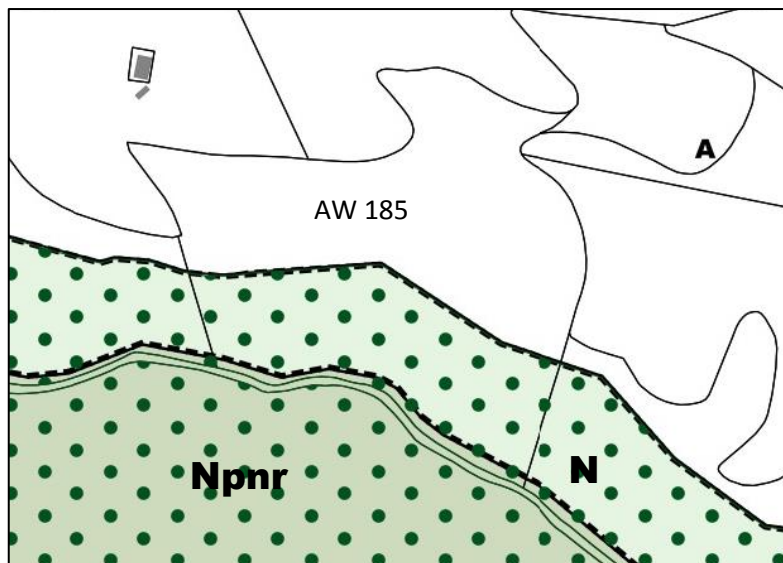


## Parcelle AW 185 – Zonage et PPR :

*Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé le 06 février 2020 :*

Les parcelles se situent en zones :

- agricole (A),
  - naturelle (N),
  - naturelle – cœur du Parc National de La Réunion (Npnr).
- Elle est en partie concernée par un espace boisé classé (EBC).



*Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n°2015 SG/DCL/BU du 02/10/2017, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvement de terrain et annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) par l'arrêté municipal n°1253 en date du 24/10/2017 :*

La parcelle se situe en zones :

- **blanche**, constructible sans conditions dans le respect du règlement de la zone A.
- **bleue (B2u)**, où les constructions nouvelles sont autorisées à condition de s'implanter au-dessus de la côte de référence. Pour toute construction projetée en zone B2u, il est nécessaire d'attester de la réalisation d'une étude technique préalable, laquelle aura notamment pour but de déterminer la côte de référence, qui devra se situer entre 0,50 m et 1,00 m au-dessus du terrain naturel,
- **orange (R2)**, où toute nouvelle construction est par principe interdite.
- **rouge (R1)**, où toute nouvelle construction est par principe interdite.

