



PLU SAINT-BENOIT

CAPITALE DE L'EST

PIECE 4 - ANNEXES

ARRETE LE :

Signature et cachet de la Mairie



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



Sommaire

1. LOUPES DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	3
2. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES AU	5
3. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NS.....	25
4. ANNEXES DES ZONES NTA.....	33
5. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NTB.....	39
6. FICHES ANNEXES N°60 A 82 – FICHES IMMEUBLES DES CREOLES PROTEGES DANS LE SECTEUR UAP	54
7. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER	77
8. BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION.....	95
9. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER), REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR LES N°01 A 45	106
10. SCHEMAS RELATIFS A L'EMPRISE, A L'AMENAGEMENT ET AUX PROFILS DES VOIRIES	108
11. SCHEMA RELATIF A LA SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES ET DES RAVINES	114
12. SCHEMAS RELATIFS AU VOCABULAIRE ARCHITECTURAL : ACROTERE ET EGOUT DU TOIT .	115

1. LOUPES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :¹



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

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



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

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³



Secteur d'implantation des constructions. En dehors de ce secteur, seuls des aires de stationnements et des aménagements paysagers sont autorisés.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴



Création d'un écran végétal le long de la limite de propriété, entre les constructions et la coupure d'urbanisation de Petit Saint-Pierre.

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

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

2. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES AU

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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



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

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



Voirie interne à la zone :

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

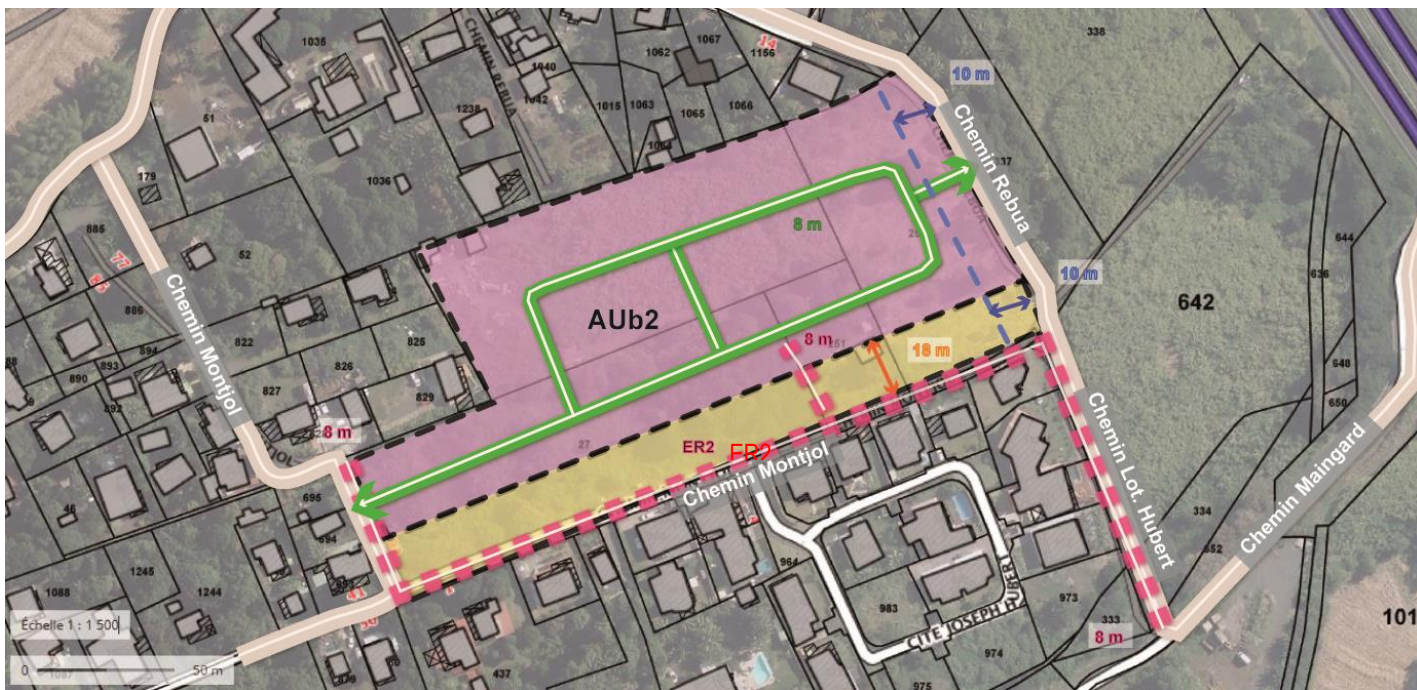


⁵ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁷



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

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



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



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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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

Voirie interne à la zone :



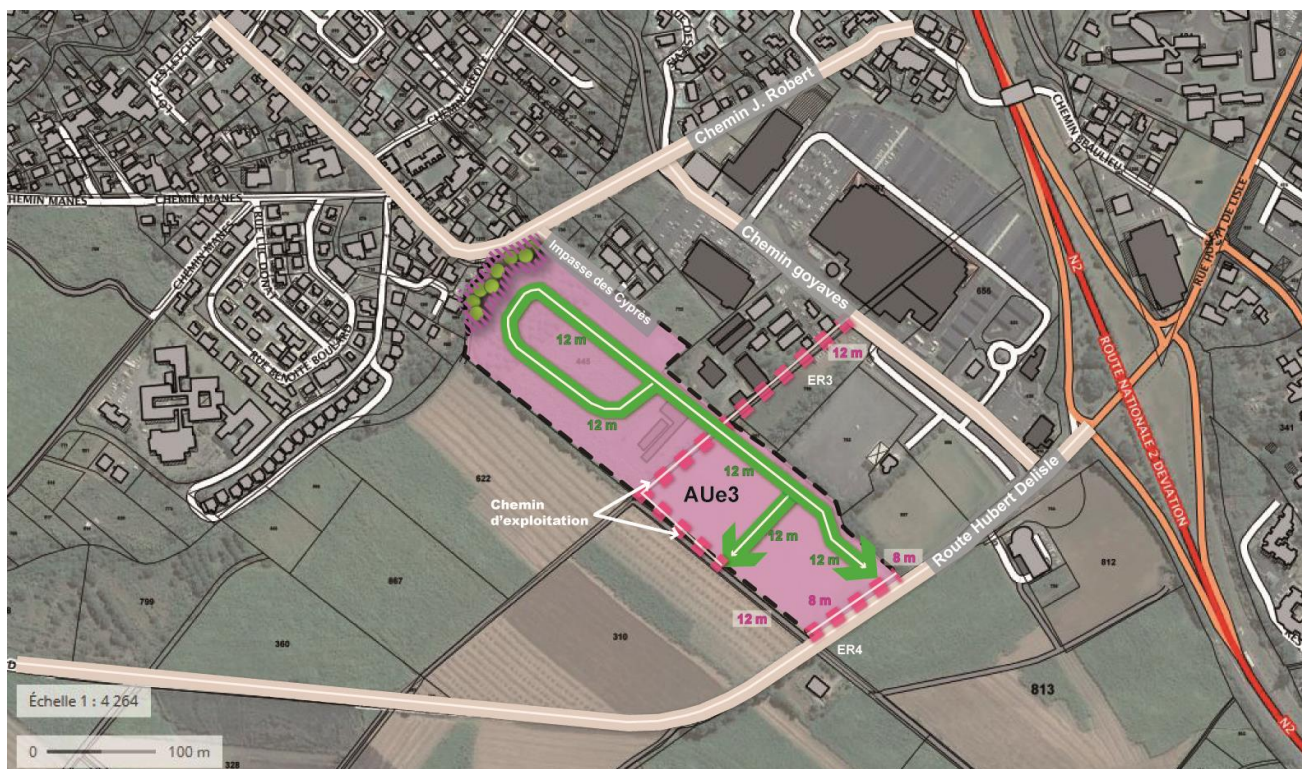
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁹



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

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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°04 – ZONE 2AU Le Conardel – Zone d'activités économiques de production



1) Règles devant être appliquées strictement :¹¹



Secteur d'urbanisation différée (2AU) où les constructions ne peuvent pas être réalisées dans l'immédiat car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. Il est nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement des terrains. De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.



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

Boisements à créer pour constituer une zone boisée tampon entre la zone d'activité et la zone d'habitat.

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



Voirie interne à la zone :

- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais les voies en impasses sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 12 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies internes créées doivent se brancher sur la voirie communale. Un accès sécurisé sur la RN2 devra être aménagé.

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

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

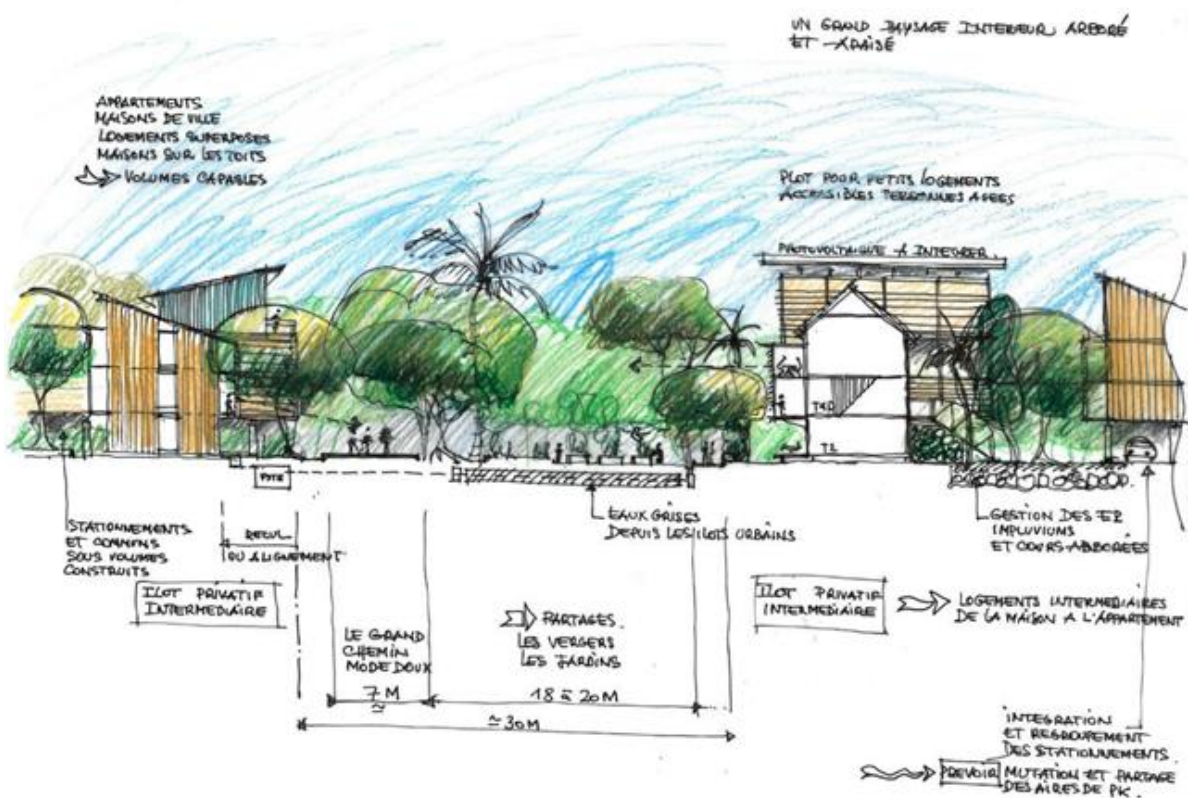
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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



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



1) Règles devant être appliquées strictement :¹³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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



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



Espace destiné à accueillir des équipements et leurs parkings.

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



Voiries internes à la zone :

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



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



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



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

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

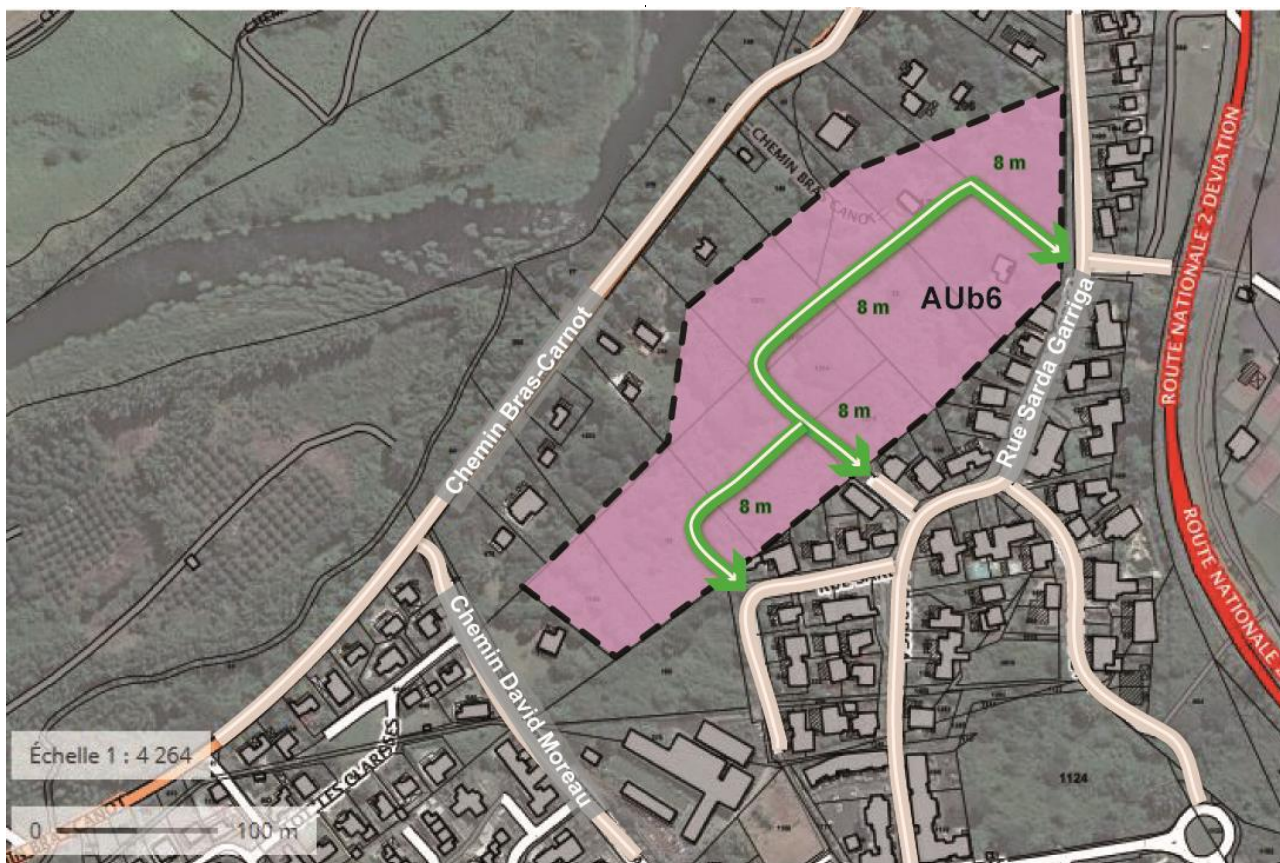
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁷



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

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



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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :¹⁹

Emplacements réservés pour la création des voies :



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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :²¹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

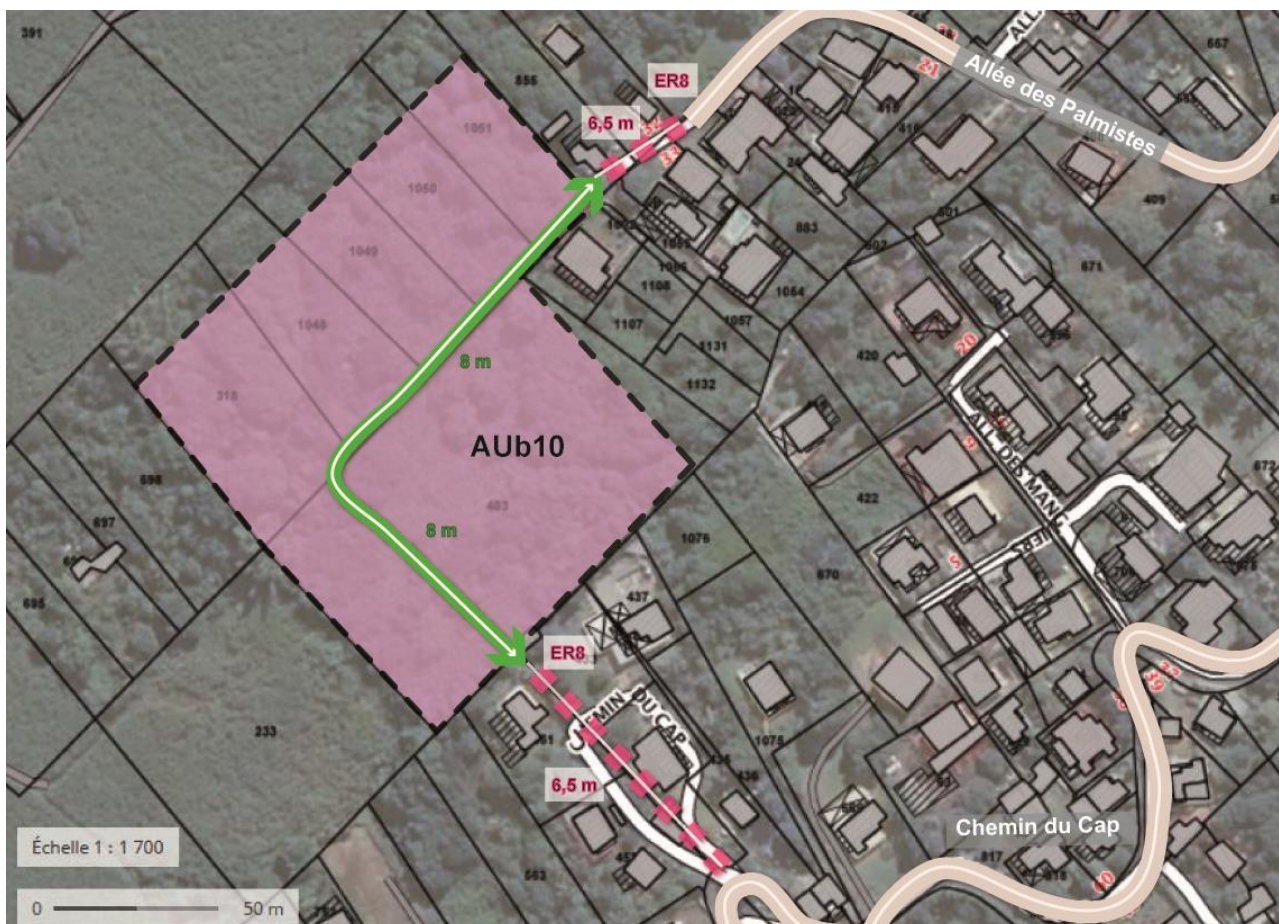
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :²³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

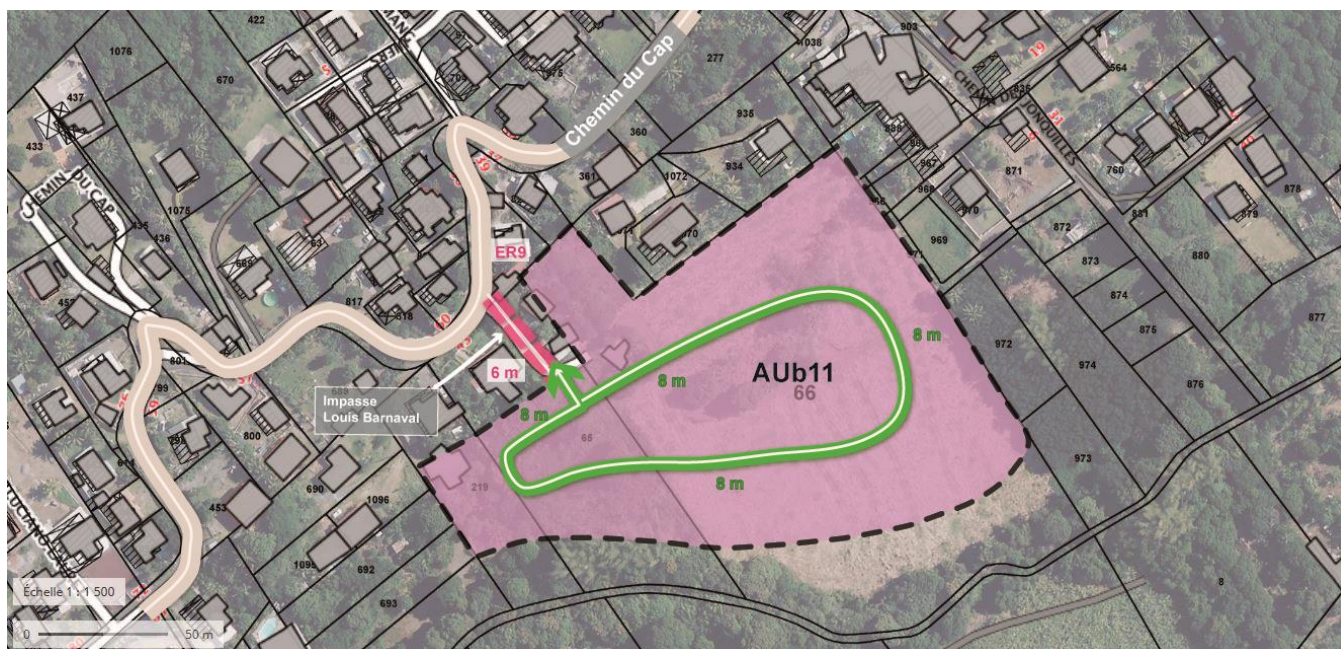
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

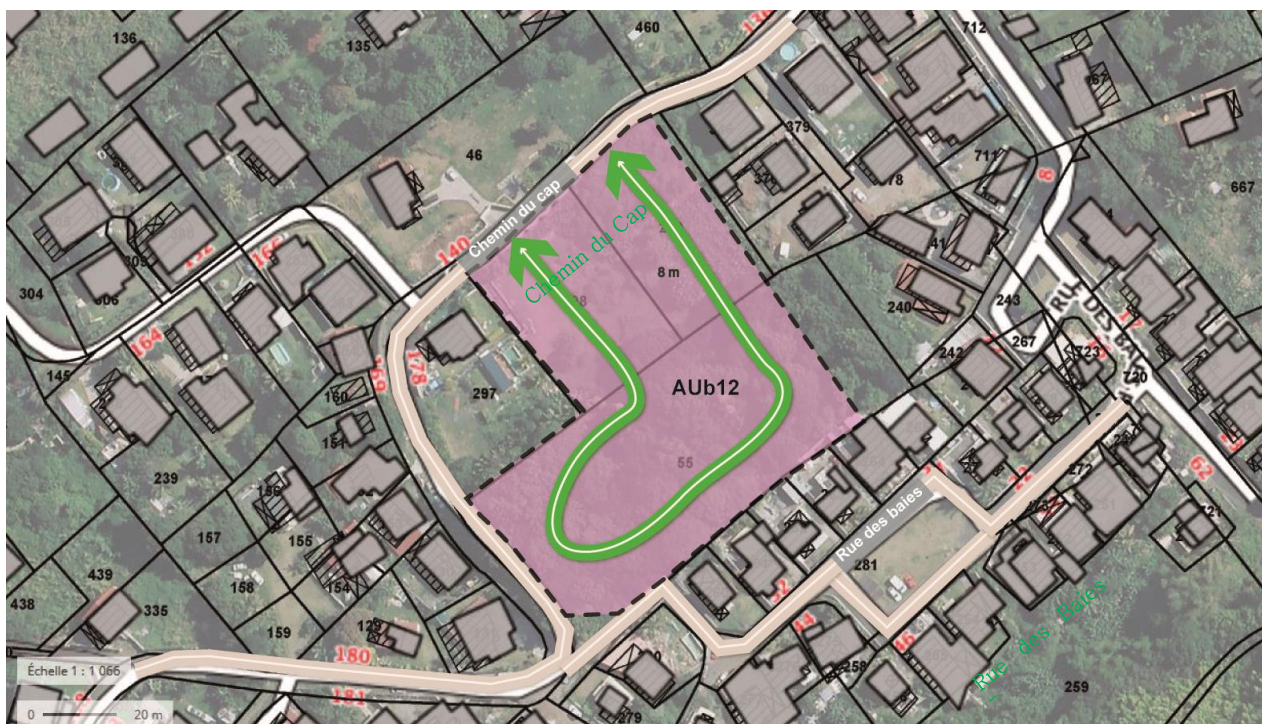
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en une ou plusieurs boucles doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁷



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :²⁹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³¹



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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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

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



Voirie interne à la zone :

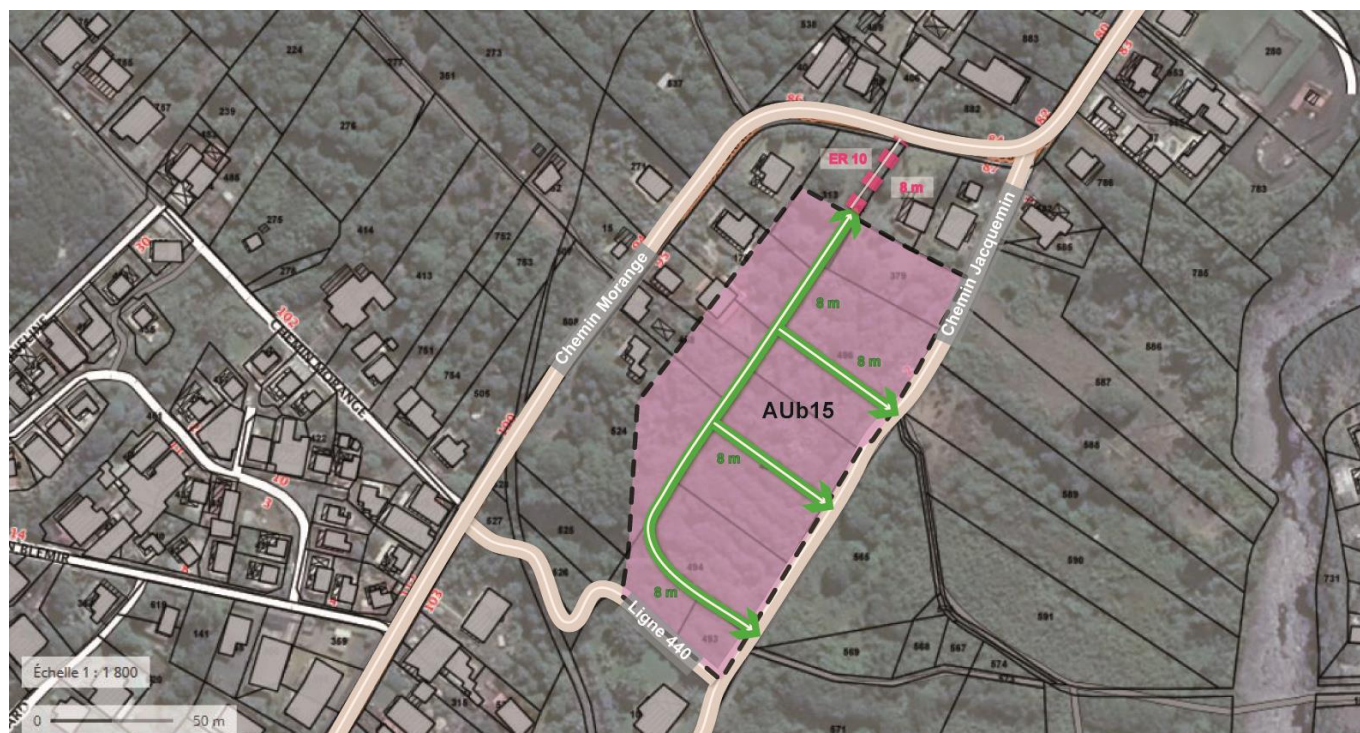
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement en boucle doit être respecté. Les voies en impasse sont interdites.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³³



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁵



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

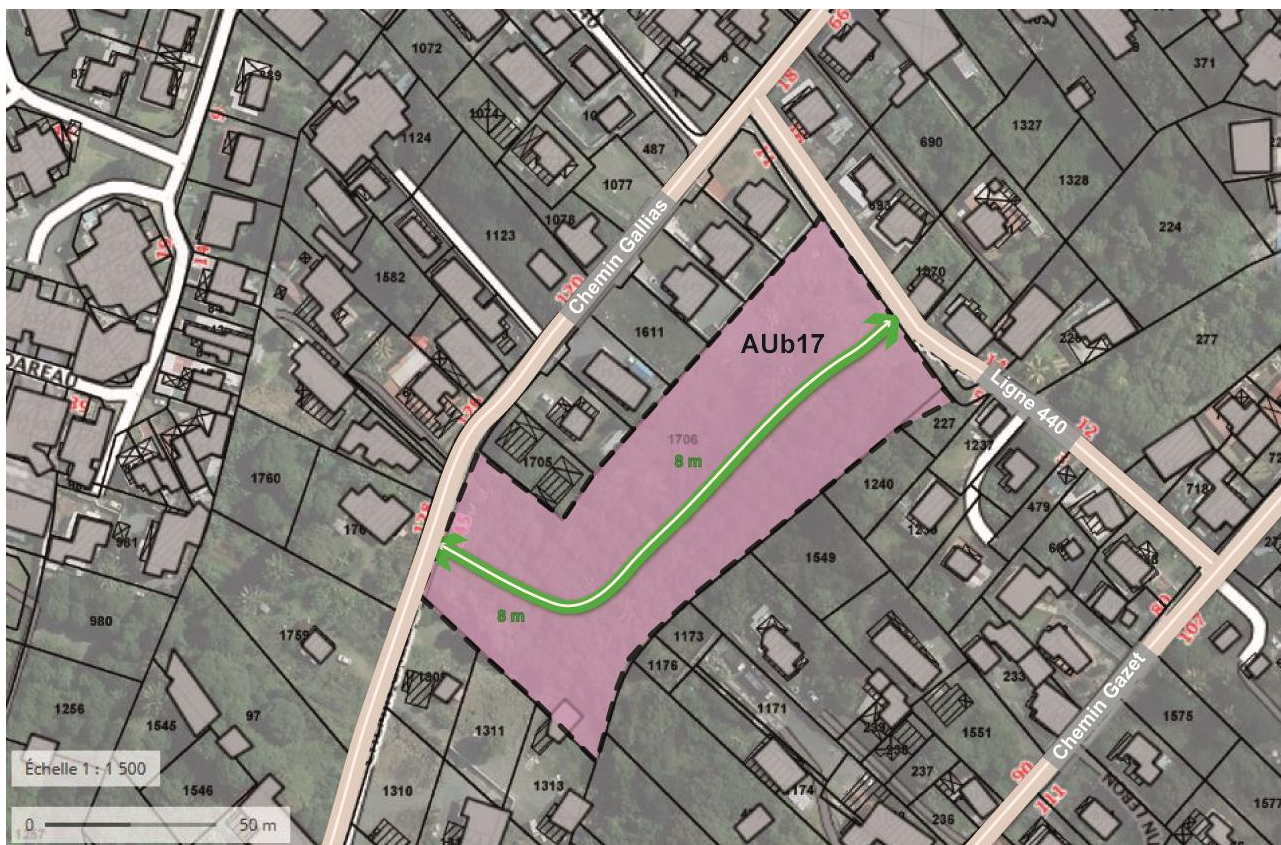
- L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé, ni le nombre des voies Nord-Sud, mais le principe d'un aménagement boucle doit être respecté.
- La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres, avec des rayons de courbures adaptés aux véhicules d'incendie et de secours.
- Les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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁷



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



1) Règles devant être appliquées strictement :³⁹



Emplacement réservé à l'agrandissement des voies :

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



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°19 – ZONE AUb Cambourg – chemin Baptiste « Opération SEMAC Amaryllis II »



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴¹



Secteur où les constructions ne seront acceptées que :

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



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



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

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



Voirie interne à la zone :

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

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

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

3. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES Ns

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



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



Habitations existantes (Google Earth 2019)



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



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



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



Habitations existantes (Google Earth 2019)



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

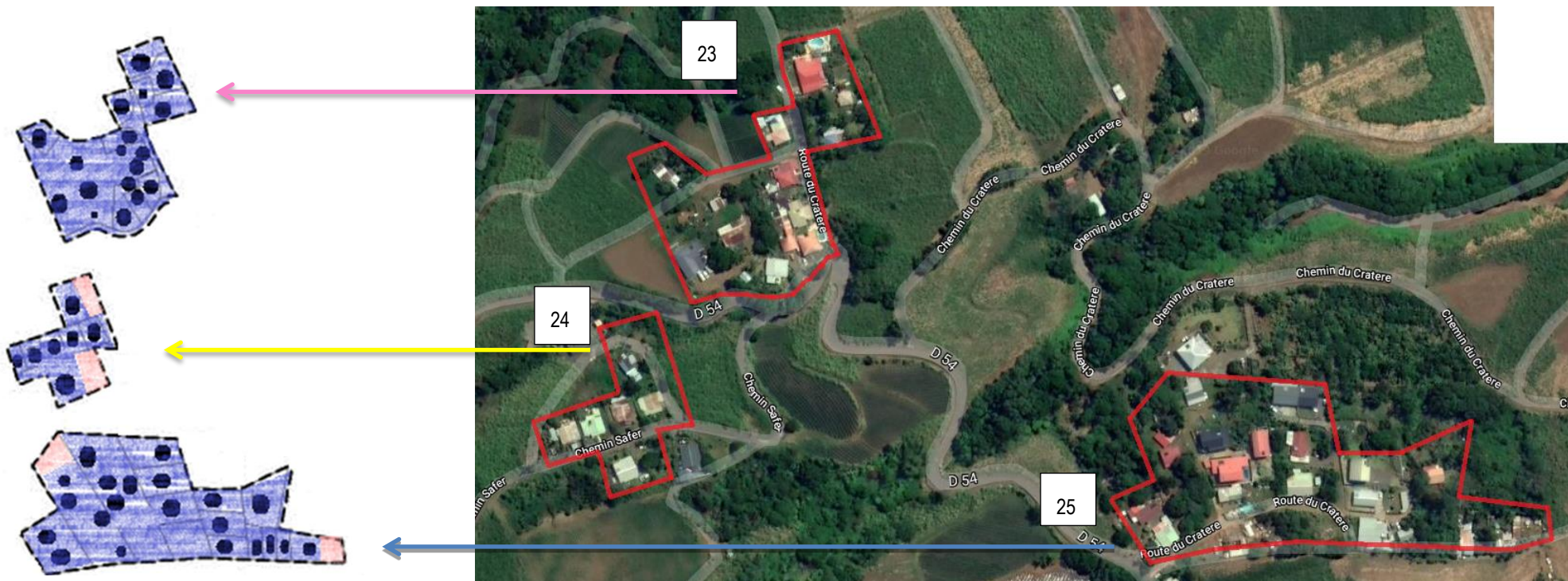
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°23 A 25 – STECAL NS DU SECTEUR LE CRATERE



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



Habitations existantes (Google Earth 2019)




Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.




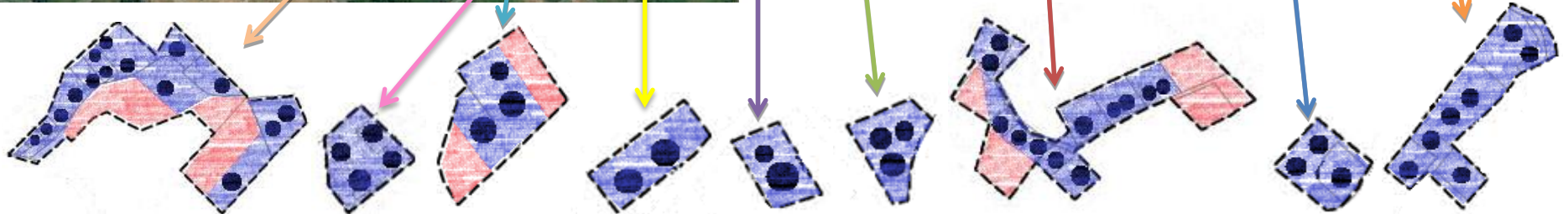
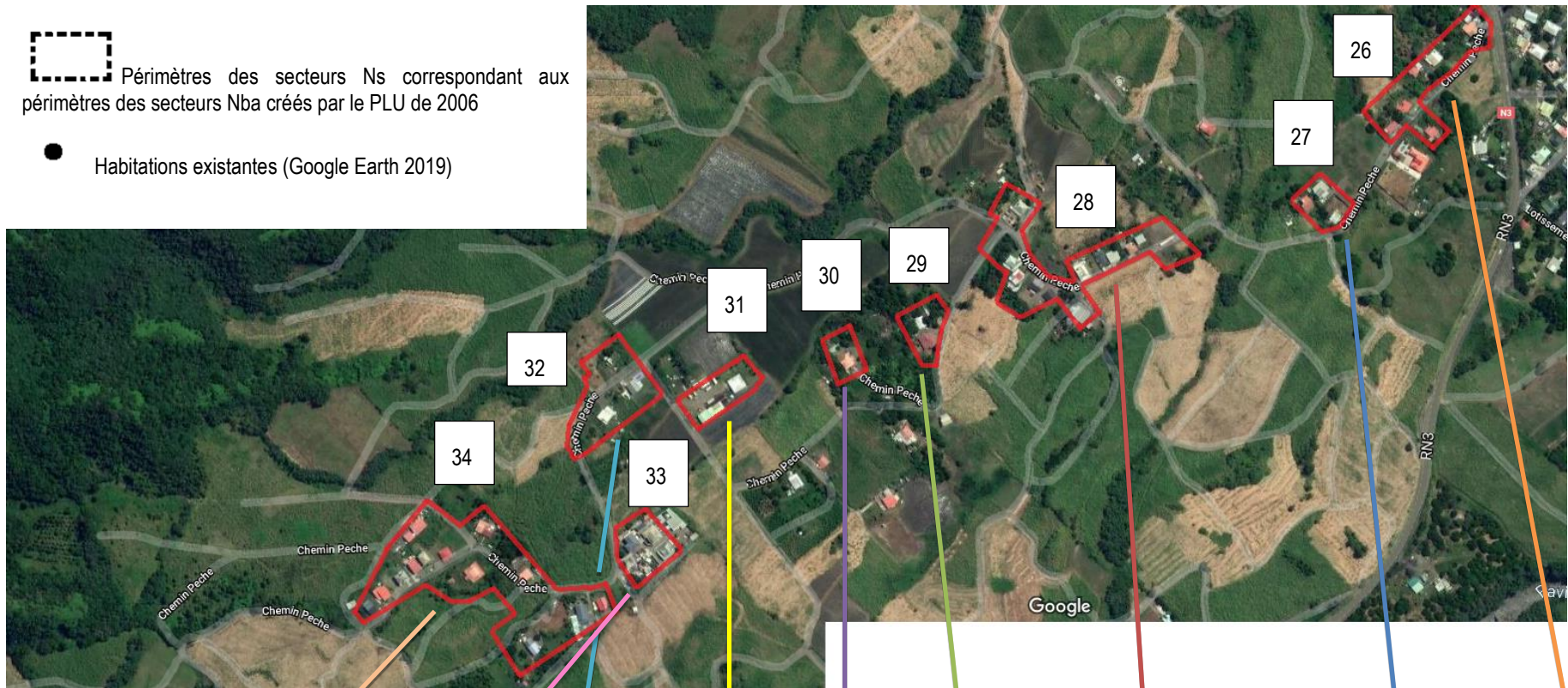
Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU ne pourront être autorisées qu'à condition que les demandes de permis de construire aient été déposées en mairie avant la date fixée par le V de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.


Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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

 Habitations existantes (Google Earth 2019)



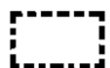
 Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



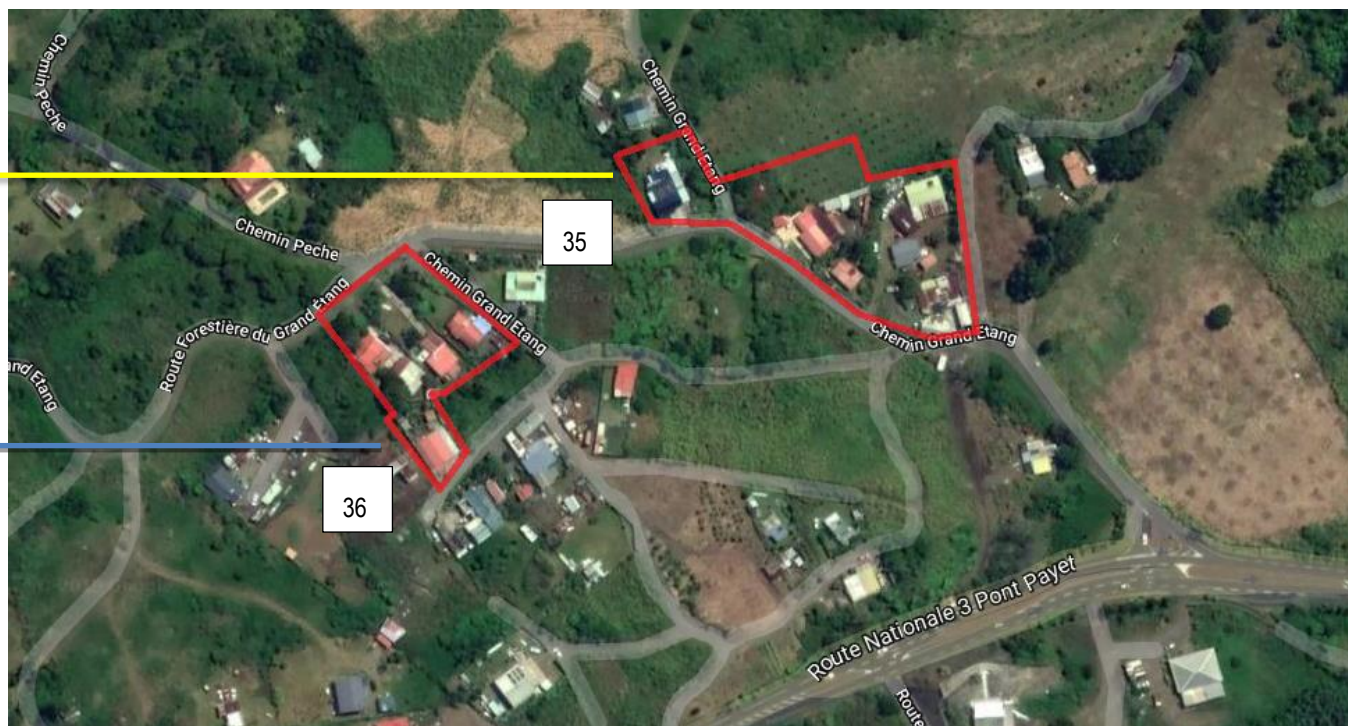
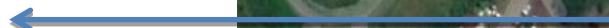
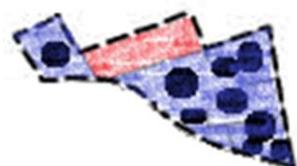
Périmètres des secteurs Ns correspondant aux périmètres des secteurs Nba créés par le PLU de 2006



Habitations existantes (Google Earth 2019)



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




Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

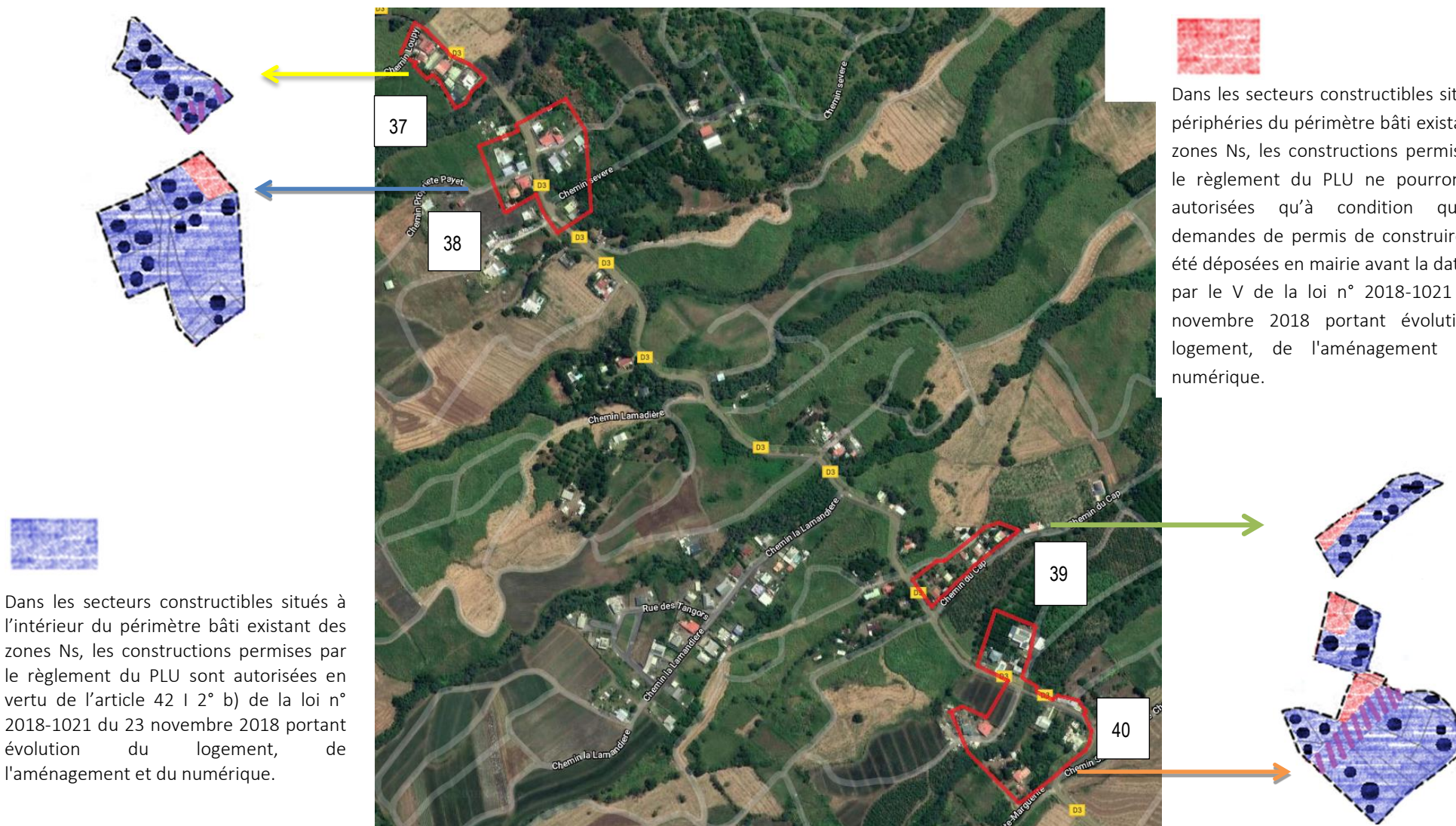
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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

 Habitations existantes (Google Earth 2019)

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





Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.


Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

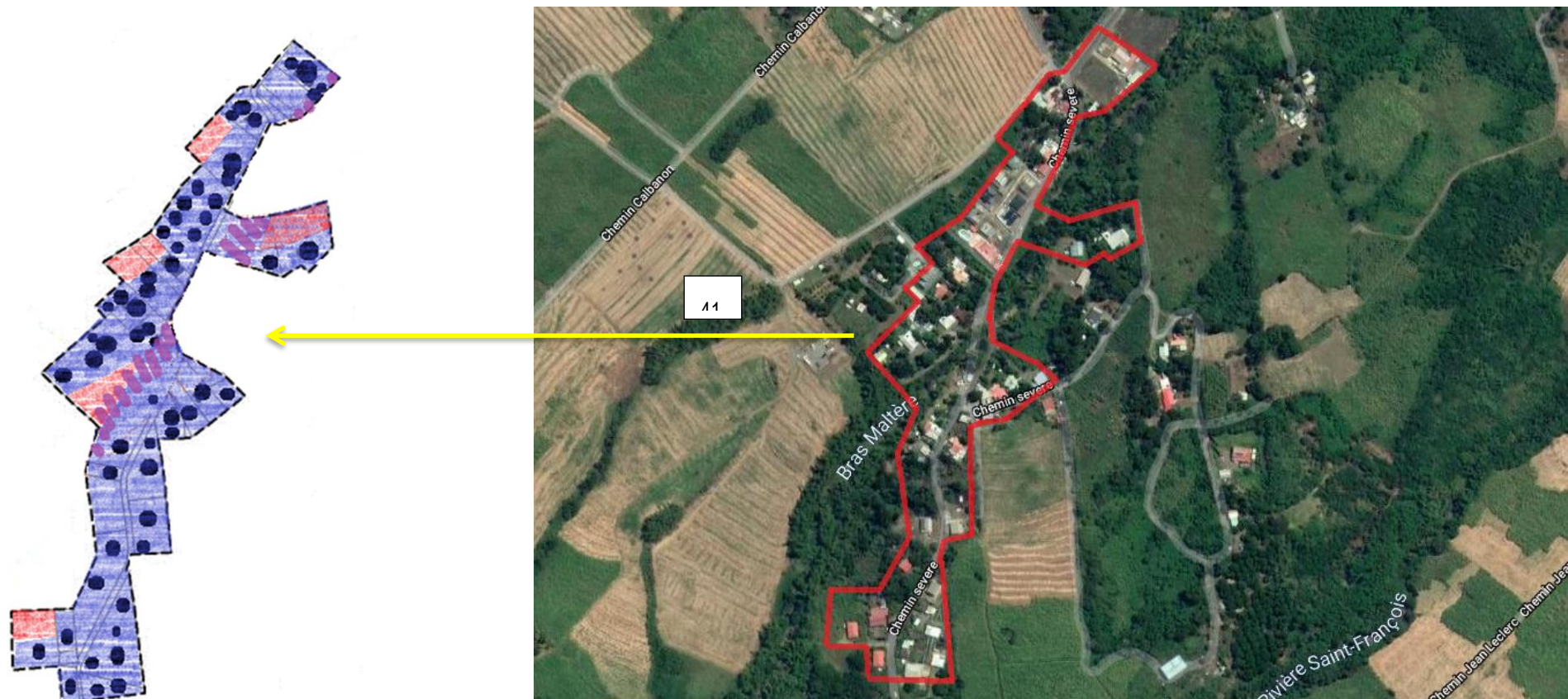
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît


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


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

 Habitations existantes (Google Earth 2019)

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




 Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.


 Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

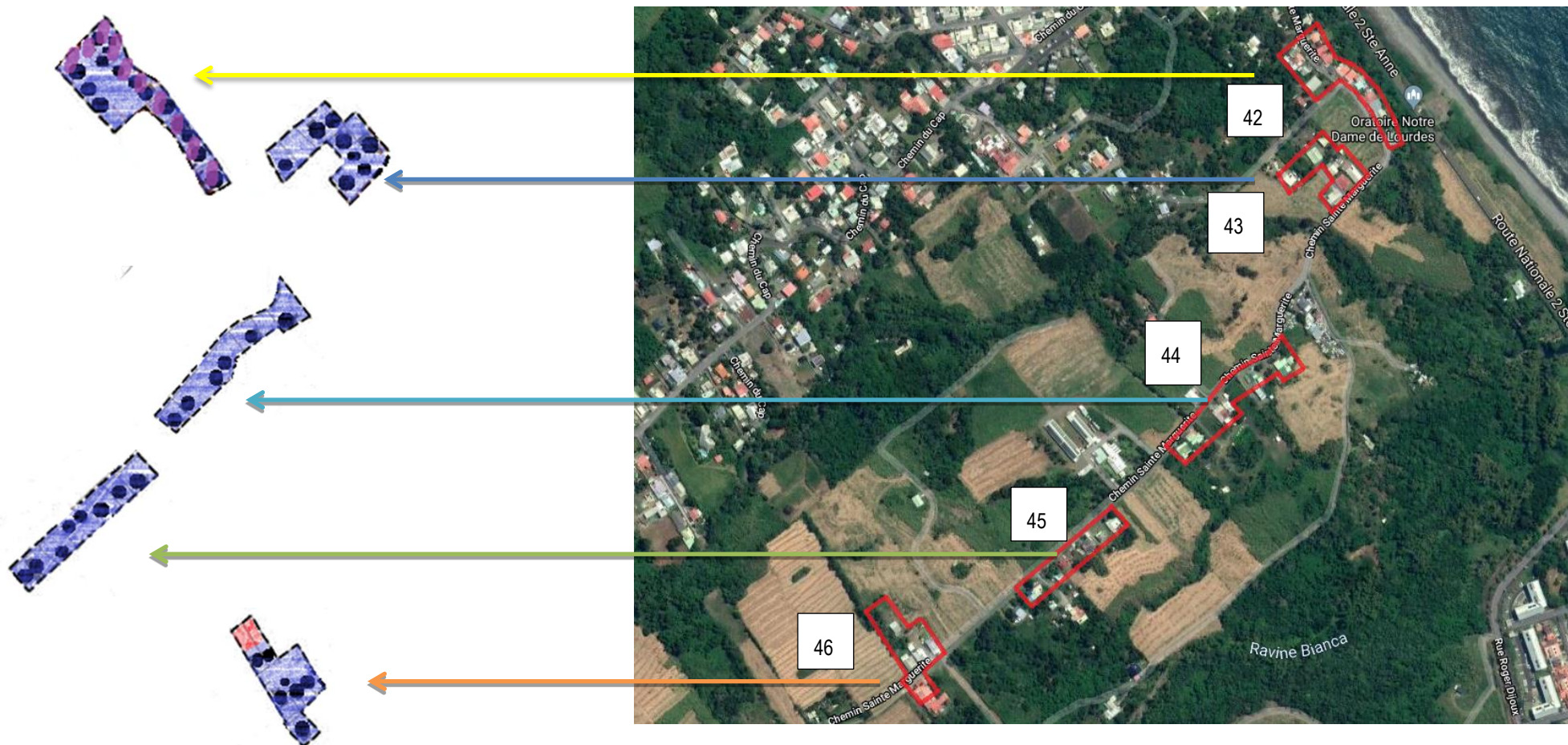
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît


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


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

 Habitations existantes (Google Earth 2019)

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



 Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

 Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Ns, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

4. ANNEXES DES ZONES NTA

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



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



Constructions existantes (Google Earth 2019)



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



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



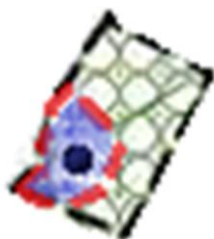
Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Nto créé par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



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



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



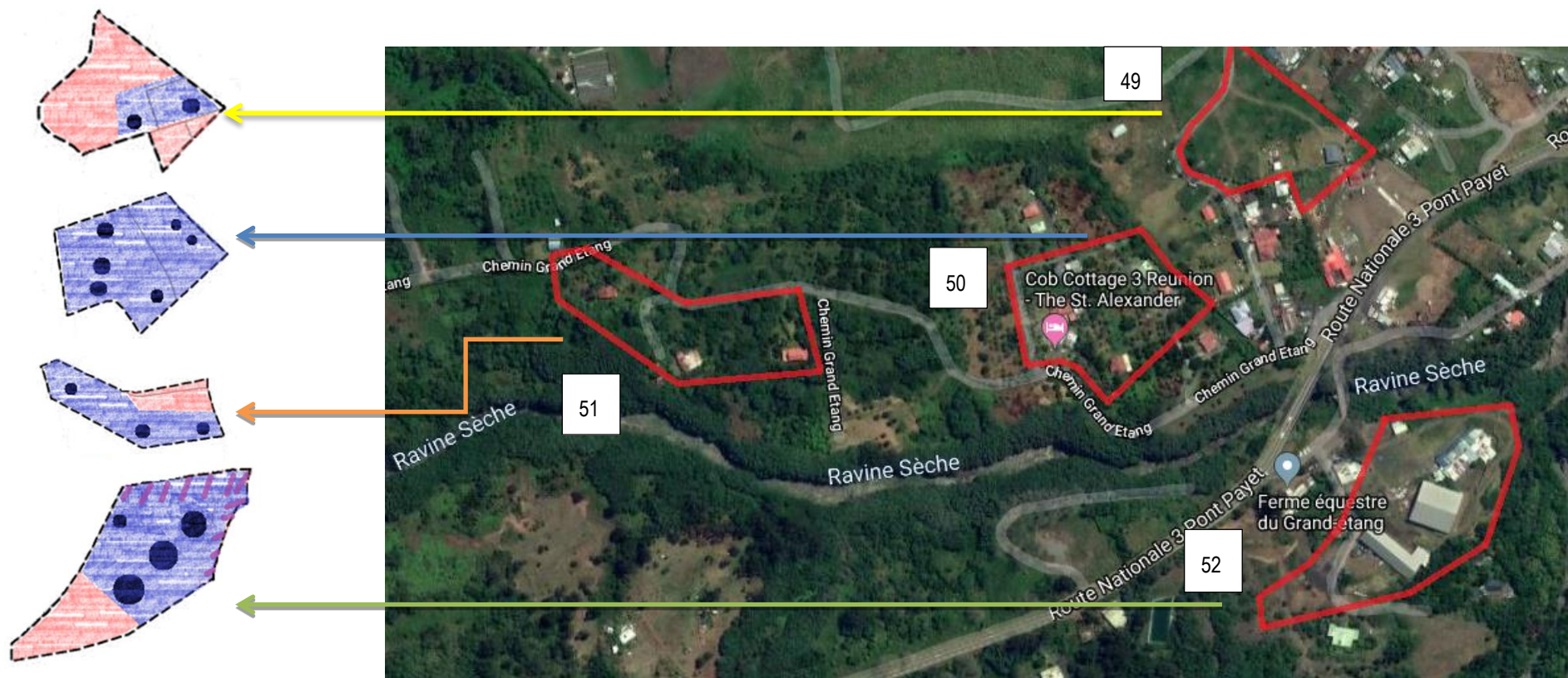
Périmètres des secteurs Nta correspondant aux périmètres des secteurs Nto créés par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



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



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



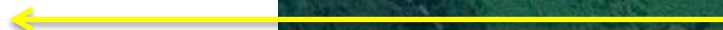
Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Ntc créé par révision allégée du PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



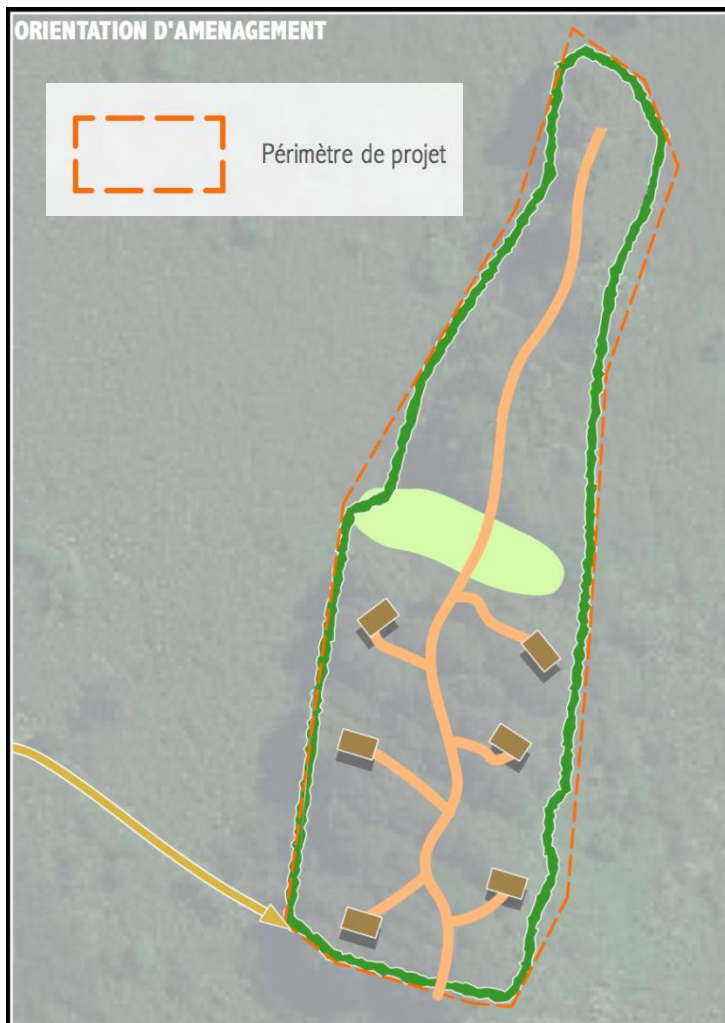
Secteurs situés en zone R1 non constructible dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain, approuvé le 02/10/2017 et annexé au PLU.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU 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.

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

Prescriptions spécifiques au secteur Nta n°53 :



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴³



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

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

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

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

- à 5,00m, avec une hauteur maximale par rapport au sol de 10,00m, pour les cabanes implantées à plus de 3,00m du terrain naturel

- à 8,00m pour la cabane d'accueil implantée à moins de 1,00m du terrain naturel

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



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

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

Principe



d'accès piéton depuis le parking du Grand Etang

Principe de



circulation interne sur ponton

Principe de



clôture végétale

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

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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



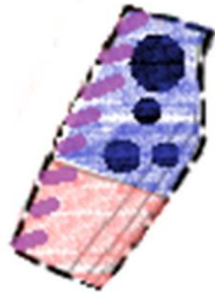
Périmètre du secteur Nta correspondant au périmètre du secteur Nto créé par le PLU de 2006



Constructions existantes (Google Earth 2019)



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



Dans les secteurs constructibles situés à l'intérieur du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU sont autorisées en vertu de l'article 42 I 2° b) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Dans les secteurs constructibles situés en périphéries du périmètre bâti existant des zones Nta, les constructions permises par le règlement du PLU 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.



5. ANNEXES RELATIVES AUX ZONES NTB

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

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴⁵

-  Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 1 ha maximum. L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.
- Emprise au sol des constructions :**
L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 1700 m², répartis entre :
- 1 bâtiment commun de restauration et de services,
 - 2 à 3 bâtiments à long pans destinés à l'hébergement touristique,
 - 4 à 7 pavillons maximum destinés à l'hébergement touristique,
 - 1 pavillon destiné à l'accueil d'un observatoire naturaliste.
- Hauteur des constructions :**
La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage, par rapport au terrain naturel (R+1+soubassements). En cas d'utilisation de matériaux naturels biosourcés en fibre végétale pour les couvertures (ex : vétiver), des hauteurs supérieures de 2 m pourront être admises pour les émergences de toitures. Ces sur-hauteurs seront justifiées par les paramètres techniques des matériaux concernés (bardeaux, chaume de vétiver...)
- Aspect extérieur des constructions :**
Les coloris blancs et clairs sont proscrits des façades, lesquelles seront protégées par les débords de couverture et les pare-soleil.
-  Les boisements existants sont à conserver et renforcer afin d'assurer l'intégration paysagère du hameau touristique.

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

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁴⁶

Hauteur des constructions :

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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

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

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

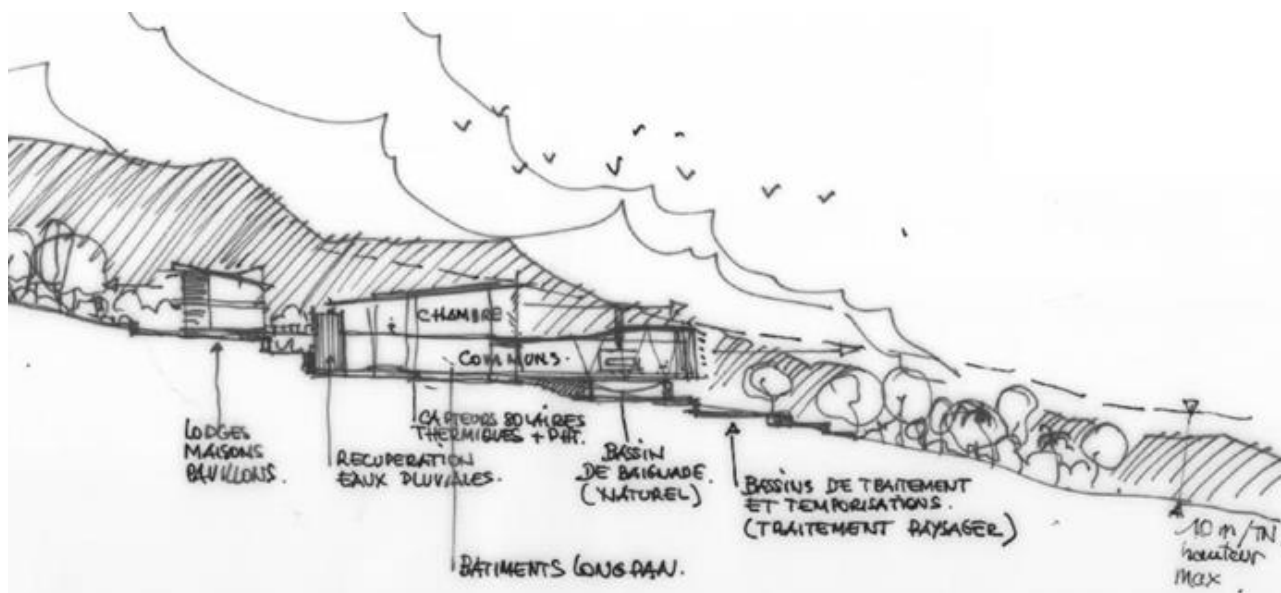
Les constructions s'implanteront en constituant un ensemble cohérent et en respectant au mieux les courbes de niveau, les distances entre bâtiments ne sont pas réglementées

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

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

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

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

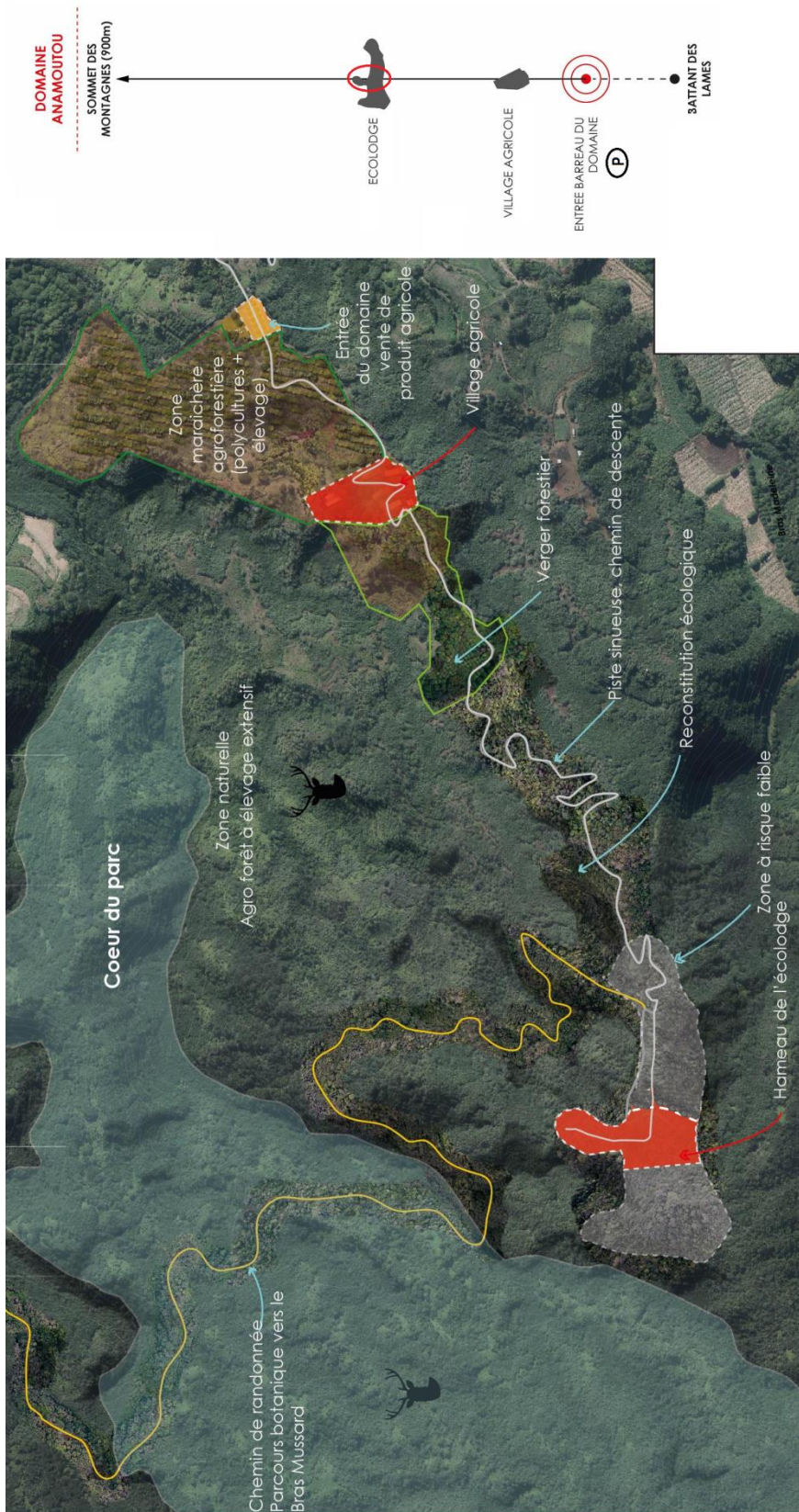


Accès aux lodges et stationnement :

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

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

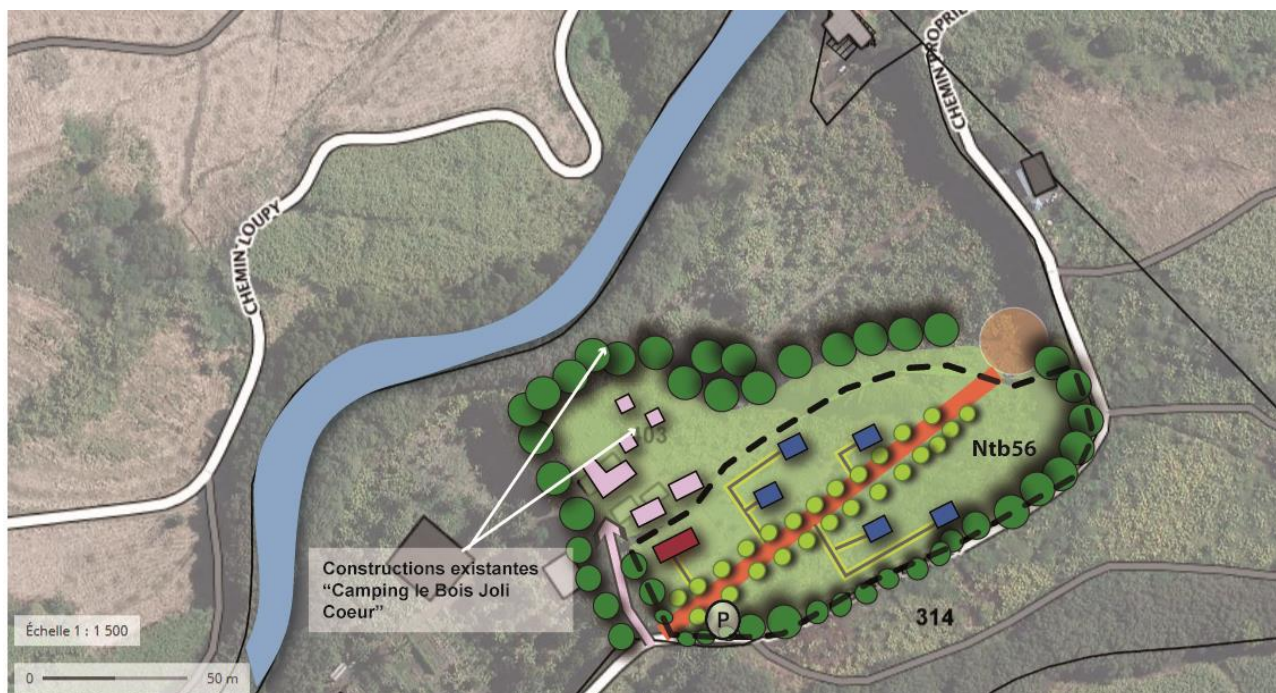
⁴⁶ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs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




Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît


FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°56 – STECAL NTB DE CHEMIN DE CEINTURE (STE-ANNE), CHEMIN PROPRIETE PAYET – BY 403 - « Le Bois Joli Cœur »


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





1) Règles devant être appliquées strictement :⁴⁷


- 


L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.
Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 5000 m² maximum.
 - 

Le projet pourra comprendre la construction de 5 lodges minimum et de 10 lodges maximum avec terrasses et pergolas totalement insérés dans l'environnement et le paysage du site, pour un total de 80 m² d'emprise au sol maximum par lodge. Les lodges seront implantés à une distance de 5 mètres minimum les unes par rapport aux autres, au droit du nu des façades.
 - 

Le projet pourra comprendre la construction d'un bâtiment d'accueil, de 100 m² d'emprise au sol maximum.
 - 

Une aire de pique-nique pourra être aménagée, à l'Est du périmètre d'implantation des constructions, sans réalisation de constructions.
 - Hauteur des constructions :**
La hauteur maximale des constructions est de 4,5 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage.
 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :**
Les toitures des lodges et du bâtiment d'accueil seront réalisées en bardeaux de bois.
Les façades des lodges et du bâtiment d'accueil seront réalisées en bardage bois.
Les murs seront principalement en moellon.
Les clôtures seront principalement en bois.
 - 

Voiries internes :
Voie interne existante desservant le camping,
 - 

Voie interne principale permettant l'accès aux lodges,
 - 

Voies douces permettant le cheminement vers les lodges,
L'ensemble de ces voies ne pourront être ni bétonnées, ni goudronnées.
- Les boisements existants sont à conserver afin d'assurer l'intégration paysagère du hameau touristique.

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

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

Implantation des constructions :



Les lodges seront implantés sur une partie du terrain où la composition du sol ne permet pas la plantation de palmistes.

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



L'alignement de palmiers hauts existants est à conserver et à intégrer à la construction des lodges en termes d'aménagement paysager.



L'axe principal sera conforté par la plantation de palmiers tout au long de celui-ci.

Des plantations ornementales viendront compléter les alignements de palmiers autour de l'axe principal et autour des lodges. A cet égard, la palette végétale ci-après sera respectée.

Principe d'insertion paysagère des constructions à respecter :

LE BOIS JOLI COEUR

SAINTE ANNE
VUE D'ENSEMBLE ENTRÉE SUR SITE



Accès aux lodges et stationnements :

L'accès aux lodges sera assuré par le chemin privé existant, chemin Propriété Payet qui se raccroche à la voirie communale, chemin de Ceinture.



La voie interne principale permettant l'accès aux lodges est constituée par un cheminement existant d'une largeur de 5 mètres. Elle devra être confortée sans élargissement significatif.



Les cheminements doux vers les lodges seront réalisés en dalles de basaltes avec gazon sauf en ce qui concerne les accès PMR qui seront en dalles de basaltes avec béton.



Les stationnements seront réalisés sous la forme d'un parking paysager à l'entrée du périmètre d'implantation des constructions. Ils seront réalisés en béton qualitatif et gravier compacté.

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

PALETTE VÉGÉTALE

● Fruits et légumes Lontan

● Plante endémique de la Réunion

● *Dombeya acutangulata*



Tulbaghia violacea



Cestrum nocturnum



Brunfelsia pauciflora



Bauhinia variegata



Tabernaemontana divaricata



Plumeria rubra



Catharanthus roseus



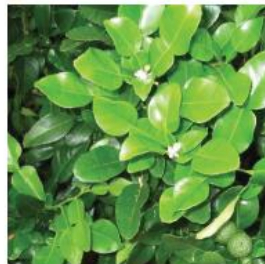
Cananga odorata



Ayapana triplinervis



● *Citrus hystrix combava*



● *Psiadia retusa*



Alpinia purpurata



Coffea arabica



Hibiscus rosa



● *Dodonaea salicifolia*



Curcuma alismatifolia



Hedychium thyrsiforme



Cymbopogon citratus



● *Pouzolzia laevigata*



Colocasia antiquorum



Carex grayi



Phymatosorus scolopendria



Aspidistra eliator



Heliconia psittacorum



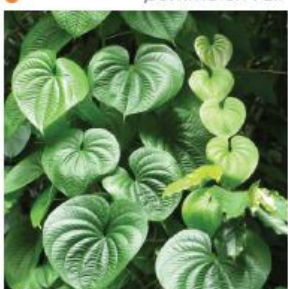
Carludovica palmata



Asplenium nidus



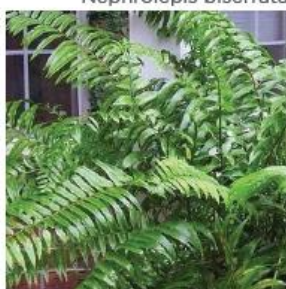
Dioscorea bulbifera
pomme en l'air



Ophiopogon Japonicus



Nephrolepis biserrata



Rhapis excelsa



Alocasia Giant



Colocasia esculenta



Amorphophallus paeonifolius
songe pâte



Cordyline fructicosa



Monstera deliciosa



Philodendron xanadu



Calathea loeseneri



Calathea makoyana



Caladium bicolor



Curculigo angustifolia



Alocasia black stem



● *Dictyosperma album*



● *Acanthophoenix rubra*



● *Indigofera amoxylum*



Averrhoa bilimbi



● *Poupartia borbonica*



● *Latania lontaroides*



● *Cossinia pinnata*



Areca catechu



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁴⁹



En zone Ut, le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 2 ha maximum, correspondant à la zone AUt créée par le PLU de 2006 et reconduite dans le PLU de 2019 à l'endroit où se situe l'hôtel et son extension future pour la réalisation de son SPA.

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

En zone de STECAL Ntb, le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 7000 m² maximum, correspondant au lieu d'aménagement du hameau nouveau intégré à l'environnement. L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.

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

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

Hauteur des constructions :

En zone Ut, en dehors du secteur d'implantation des constructions liées au SPA, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faitage.

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

- Pour le bâtiment principal : 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faitage.

⁴⁹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

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

En secteur Ntb, la hauteur des constructions, calculée par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 4,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 mètres au faitage.

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

Emprise au sol ou surface de plancher des constructions :

En zone Ut : 1075 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions situées dans la zone d'implantation des constructions liées au SPA.

En secteur Ntb : 500 m² de surface de plancher (hors terrasses et passerelles) pour l'ensemble des lodges.

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres :

En zone Ut, le bâtiment principal et ses annexes seront en continuité les uns des autres.

En secteur Ntb, l'espacement entre les lodges sera de 3 mètres minimum et de 15 mètres maximum.

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁵⁰

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

En zone Ut, le SPA sera construit en continuité de l'hôtel.

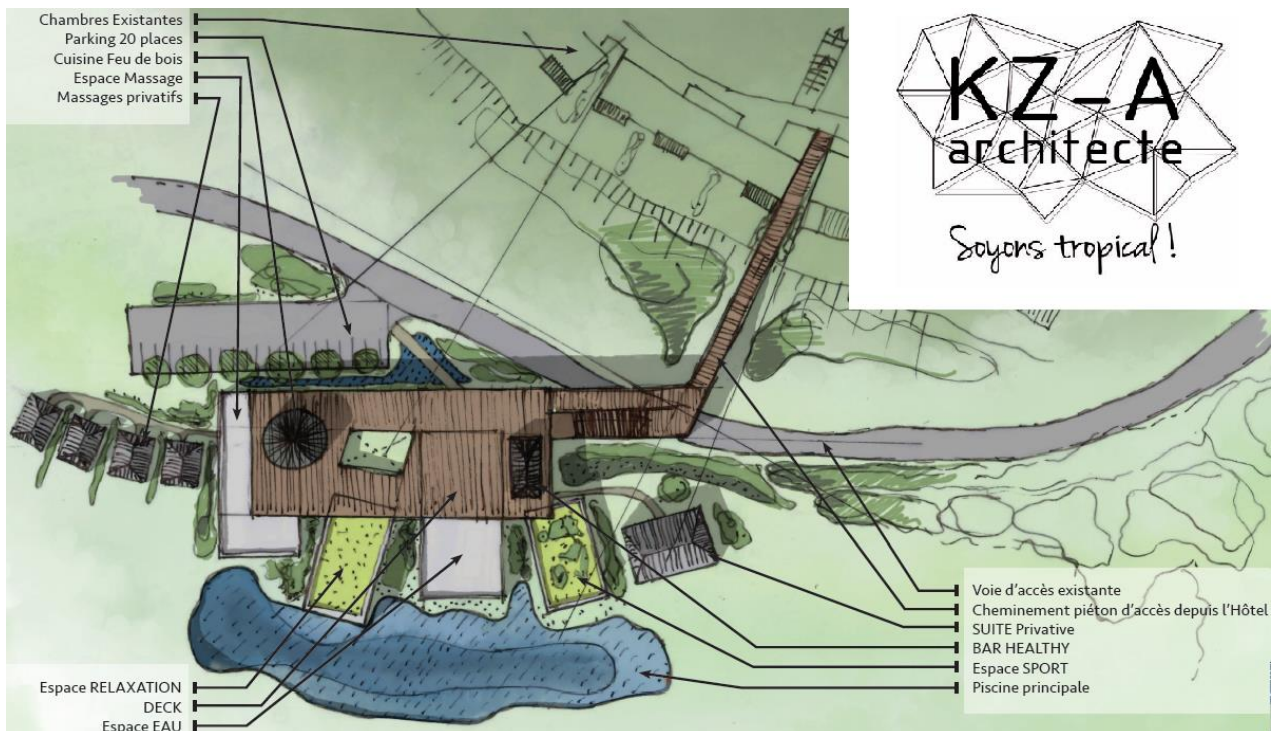
Il pourra comprendre une piscine aménagée en jouant sur des matériaux tels que le végétal et la rocaille.

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

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

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

Exemple de plan de masse pour le SPA :



⁵⁰ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

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

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

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

Exemple d'intentions architecturales pour les lodges :



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

En zone Ut, dans le secteur d'implantation des constructions liées au SPA, les principes de boisements à réaliser sur le plan de masse ci-dessus seront à respecter.

En secteur Ntb, le principe d'implantation des lodges sur pilotis au milieu de la végétation existante assure l'insertion paysagère des constructions.

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

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

Accès et stationnement :

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

En zone Ut, l'accès au SPA pourra se faire par le biais d'une passerelle piétonne le reliant à l'hôtel mais aussi par un accès direct depuis le nouveau parking qui sera réalisé pour le SPA.

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

En secteur Ntb, les lodges seront accessibles par une passerelle en bois qui les relieront à l'hôtel.

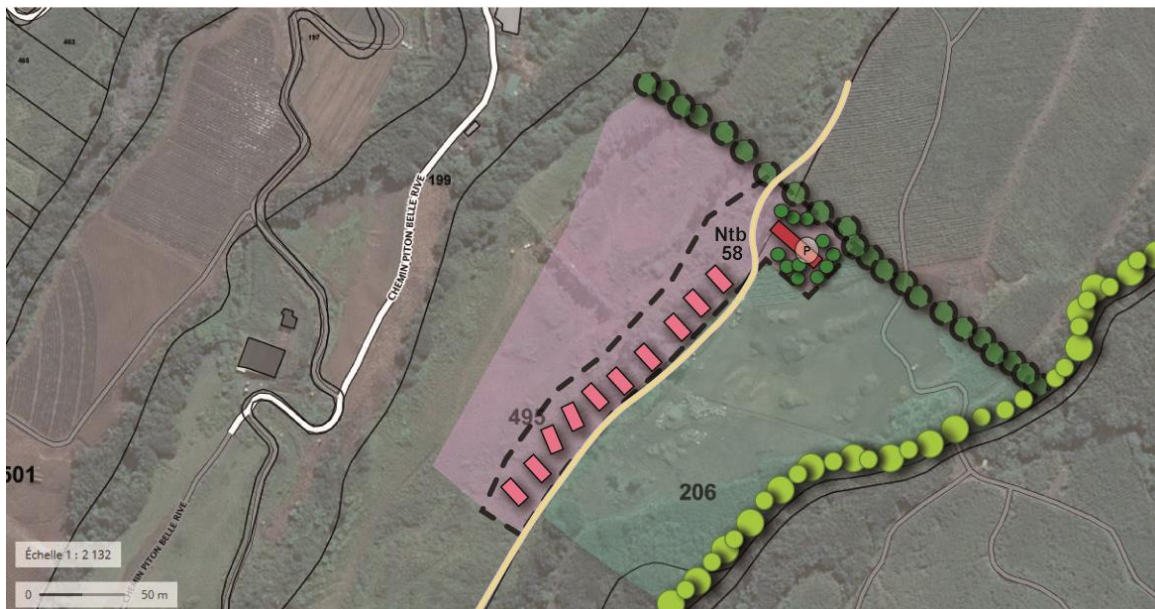
Les cheminements réalisés pour le SPA ou les lodges seront en béton désactivé, en terre battue ou en bois.

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




Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°58 – STECAL NTB DE CAMBOURG, CHEMIN PITON BELLERIVE – CD 495 - « Le Domaine de l'Aurore »

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



1) Règles devant être appliquées strictement ⁵¹

-  Le périmètre d'implantation des constructions est d'une superficie de 3500 m² maximum. L'aménagement du hameau devra faire l'objet d'un projet unique.
-  Le projet comprend la construction de 5 à 10 lodges maximum, insérés dans l'environnement et le paysage du site
-  Le projet comprend également la construction d'un pavillon commun d'accueil, de restauration et de services aux lodges, ainsi que de locaux techniques (filtration des eaux de retenue et micro-station de potabilisation d'eau).

Hauteur des constructions :

Tous les bâtiments seront en rez-de-chaussée avec si nécessaire des effets de pilotis dans la pente, de manière à assurer une meilleure ventilation naturelle. La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres au faitage, par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être portée à 7,5 mètres au faitage en cas de couvertures de toit par des matériaux issus du végétal.

Surface de plancher :

La surface de plancher ne pourra excéder 40 m² pour chaque lodge, 120 m² (avec varangue de 50 m²) pour le pavillon commun, 10 m² pour le local technique de filtration des eaux de retenue et 20 m² pour la micro-station de potabilisation d'eau, soit un total de 550 m² de surface de plancher pour l'ensemble des constructions.

Emprise au sol des constructions : non réglementée.

Aspect des bâtiments :

- Les coloris clairs et blancs sont interdits.
- Les couvertures de toits seront soit en matériaux naturel végétal, soit en toitures végétalisées, sauf pour les parties utilisées pour les productions d'énergie solaire soit thermique, soit photovoltaïque. Les édifices techniques seront intégrés dans le design de l'architecture.
- Les réserves d'eau seront intégrées dans des systèmes associés à l'architecture, mises à l'ombre et de qualité extérieure de même niveau que l'architecture des volumes.
- Les capteurs thermiques seront posés de manière intégrée à l'architecture dans la continuité des couvertures et les ballons seront indépendants des surfaces de capteurs thermiques solaires.
- Les capteurs solaires photovoltaïques seront partie constituante de l'architecture (débords de couvertures, pergolas solaires...).



Le boisement existant (hautes tiges) en bordure du terrain sur lequel s'implante le projet sera conservé.

⁵¹ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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



1) Règles devant être appliquées strictement :⁵³

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

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

Hauteur des constructions :

La hauteur des bungalows ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8 m au faitage

Emprise au sol des constructions :

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

Implantation des constructions :

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

2) Orientations devant être respectées dans leur esprit général :⁵⁴

Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

Les bungalows seront d'architecture créole.

⁵³ Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

⁵⁴ Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

Les façades seront en bois ou en matériaux composites.
Les toitures seront en tôles ondulées avec lambrequins.
Les teintes retenues seront dans les tons sombres, pastels ou chauds, rappelant les matériaux naturels.

Exemple d'architecture pouvant être acceptée pour les bungalows :

avec mezzanine



rez de chaussée



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



Les boisements existants tout autour du périmètre d'implantation des constructions devront être conservés.



L'allée de palmistes bordant la voie interne principale existante devra être conservée.



L'insertion paysagère des bungalows sera assurée par la plantation de 100 à 200 arbres et arbustes nouveaux.

Exemple d'insertion paysagère des constructions :



Une placette centrale de 20 à 30 mètres de diamètre sera réalisée en gazon.

Accès aux bungalows et stationnement :



L'accès aux bungalows est assuré par une voie interne existante, reliée au chemin communal chemin Robespierre.



Cette voie interne principale, d'une largeur de 5 mètres, sera complétée par des voies supplémentaires qui permettront de desservir l'ensemble des bungalows. Ces voies internes nouvelles seront d'une largeur allant de 3,5 à 5 mètres, réalisées en pavés-herbes et délimitées par des haies vives.



Le stationnement des véhicules des clients se situeront au niveau de chaque bungalow, à raison de 3 places de parking dont une place PMR par bungalow. Ces places de stationnement seront réalisées en pavés-herbes, sauf en ce qui concerne les places PMR qui seront en béton teinté.

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

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



Section : BM

Parcelle : 904

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

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

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

ESPACES LIBRES :

Un jardin créole à usage d'agrément.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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

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



Section : BM

Parcelle : 926

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

Occupation : habité
 Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BM

Parcelle : 177

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

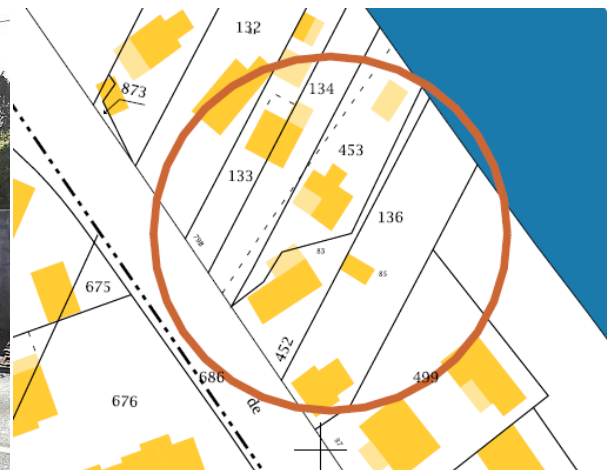
Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois décorée de moulures en bois de style créole.

Menuiseries : en bois vernis

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BN

Parcelle : 452

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

Occupation : Non habitée

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : Non habitée – en état d'abandon

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

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



Section : BN

Parcelle : 136

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

Occupation : Non habitée
 Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison non habitée

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BN

Parcelle : 45

Adresse : 103, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

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

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran avant en bardage bois, façades latérales en tôle, fronton en tôle, fenêtres protégées par des auvents à lambrequins.

Menuiseries : en bois peint

Clôture : Clôture en béton avec poteaux créoles, portail « baro » en PVC.

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



Section : BN

Parcelle : 53

Adresse : 121, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : non habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison non habitée

Etat structurel : Mauvais état apparent – nécessite une rénovation

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en tôle décorée de moulures en bois de style créole.

Menuiseries : en bois peint

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



Section : BN

Parcelle : 56

Adresse : 129, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)
 Typologie : habitation

Occupation : habité
 Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois, fronton en bardage bois

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

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

ESPACES LIBRES :

Un jardin créole à usage d'agrément.

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BW

Parcelle : 72

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

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

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

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

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



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

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



Section : BW

Parcelle : 98

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

Occupation : habité

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

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : commerce

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

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

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



Section : BW

Parcelle : 108

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois vernis

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



Section : BW

Parcelle : 109

Adresse : 177, RN2 Sainte-Anne (centre-ville)

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°73 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BW0200



Section : BW

Parcelle : 200

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

Occupation : en service

Typologie : Commerce – Société de Pompes Funèbres Kergrain

Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : commerce

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BW

Parcelle : 136

Adresse : 197, RN2 Sainte-Anne (Petit Saint-Pierre)
 Typologie : habitation

Occupation : habité
 Période dominante : antérieure à 1990

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BW

Parcelle : 839

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

Occupation : habité
 Période dominante : années 2000

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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



Section : BX

Parcelle : 46

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

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



Section : BX

Parcelle : 468

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

Occupation : en service

Typologie : Commerce – boutique chinois de Petit Saint-Pierre

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Moyen – nécessite une rénovation

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

Usage actuel : commerce

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

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint

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



Section : BX

Parcelle : 559

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

Occupation : en service

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

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : commerce

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

Toiture

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

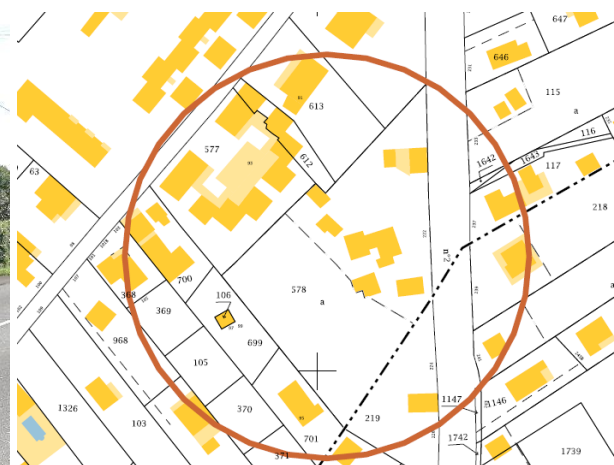
Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

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



Section : BX

Parcelle : 578

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en tôle, large fronton en tôle

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

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



Section : BX

Parcelle : 278

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

Occupation : en service

Typologie : commerce – Epicerie « Laderval »

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : commerce en service

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : commerce

Toiture

Forme de la toiture : toiture terrasse caractéristique du style créole

Matériaux : Tôle

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois vernis

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



Section : BX

Parcelle : 421

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

Occupation : habité

Typologie : habitation

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : maison habitée

Etat structurel : Très bon état apparent

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

Usage actuel : maison d'habitation

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

Toiture

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

Matériaux : Tôle

ESPACES LIBRES :

Un jardin créole à usage d'agrément.

Façades :

Murs : façade écran en bardage bois

Menuiseries : en bois peint

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

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

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît
FICHE ANNEXE DU REGLEMENT N°82 - SECTEUR Uap - FICHE D'IMMEUBLE BX0422



Section : BX

Parcelle : 422

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

Occupation : en service

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

Période dominante : antérieure à 1990

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

POSSIBILITES D'EVOLUTION ET PRESCRIPTIONS

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

BATIMENT PRINCIPAL :

Etat sanitaire : en service

Etat structurel : Bon état apparent

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

Usage actuel : maison du 3^{ème} âge

Toiture

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

Matériaux : Tôle

Façades :

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

Menuiseries : en bois peint

7. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PROTEGER

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît

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

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

respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.

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

Extensions, modifications des volumes :

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

Le ravalement des façades :

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

Les ouvertures dans les façades :

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

Les toitures :

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

Prescriptions applicables aux éléments végétaux et paysagers :

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

Dans le cas d'une disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

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

Vestiges

- du Chemin de Fer Réunionnais (CFR) :

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

Vestiges

- Usines et anciens domaines sucriers :

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

Vestiges

- Ouvrages d'arts :

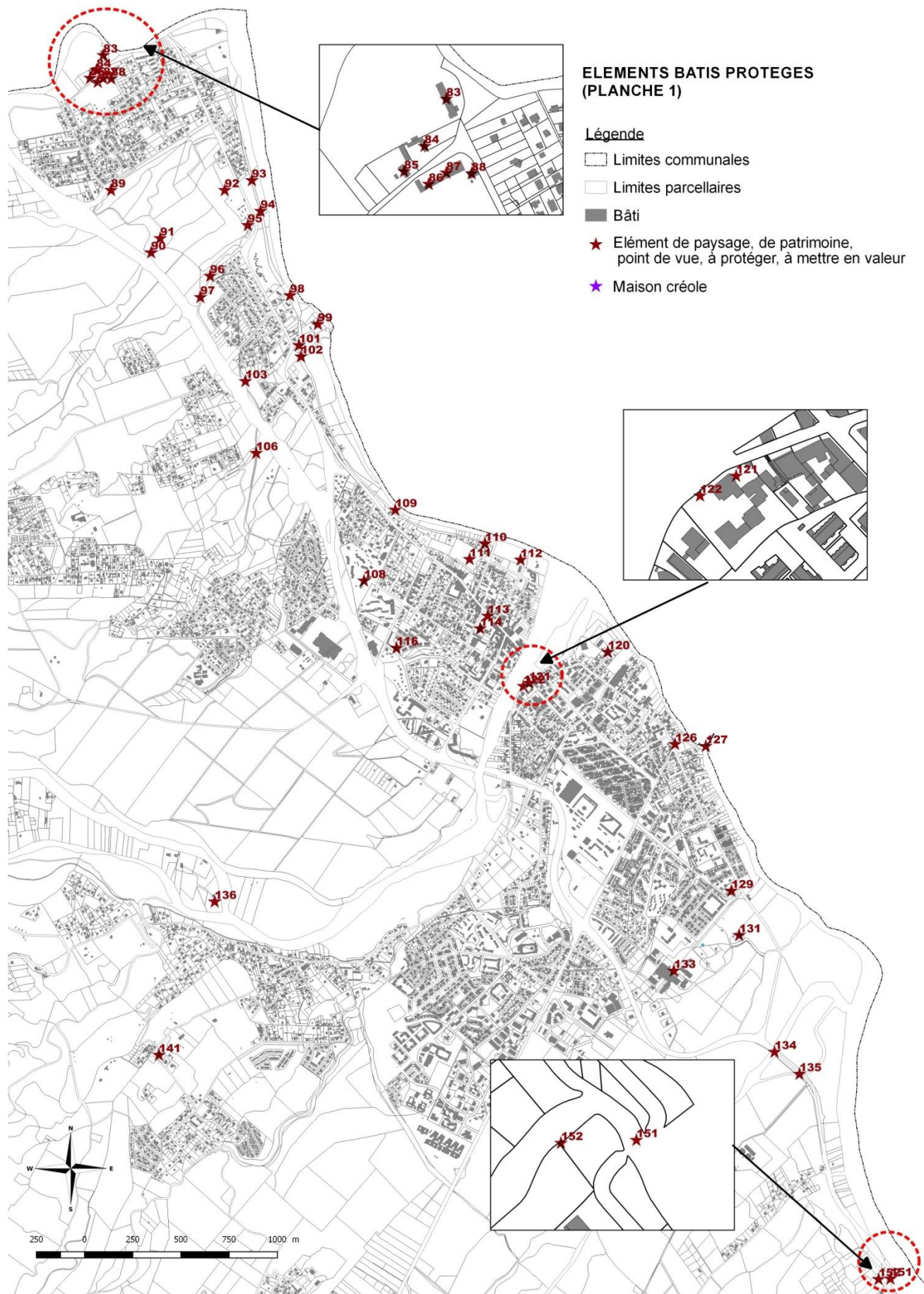
N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
134	1	Chemin Sévère	Pont routier sur la ravine sèche 1	Historique, patrimonial	
135	1	Chemin Sévère	Pont routier sur la ravine sèche 2		
151	3 et 1	Saint-François, Ste-Anne	Pont routier sur la ravine Saint-François		
152	3 et 1	Saint-François,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

Monuments d'intérêt remarquable :

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

Constructions remarquables :

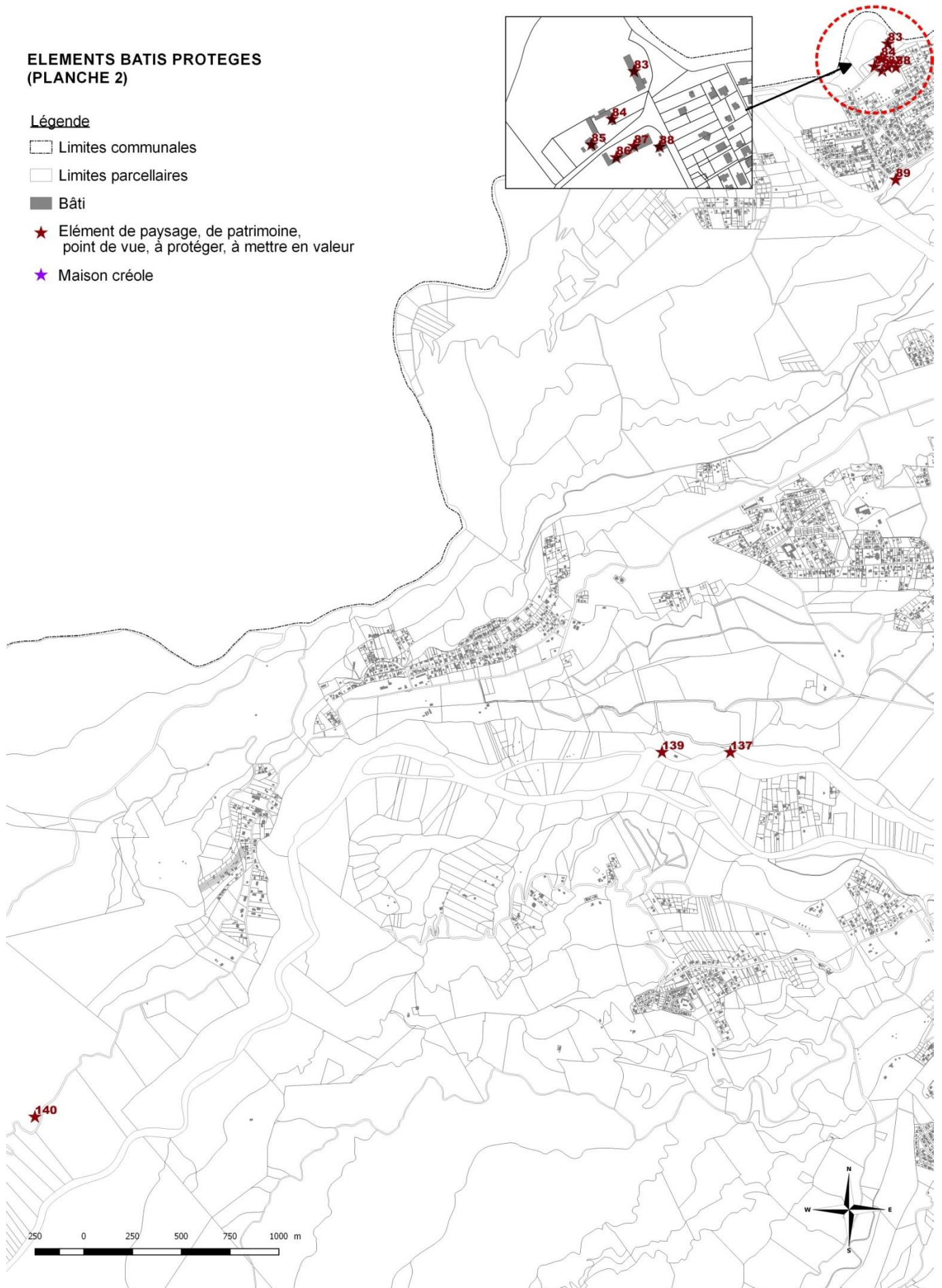
N°	Planche	Localisation	Élément protégé	Intérêt	Particularité
108	1	Beaulieu	Gendarmerie de Saint-Benoît	Architectural, historique, patrimonial, culturel, culturel	<i>Monument historique</i>
114	1	Centre-ville, rive gauche	Eglise de Saint-Benoit		
120	1	Butor, rive droite	Temple tamoul au Butor		
129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



ELEMENTS BATIS PROTEGES (PLANCHE 2)

Légende

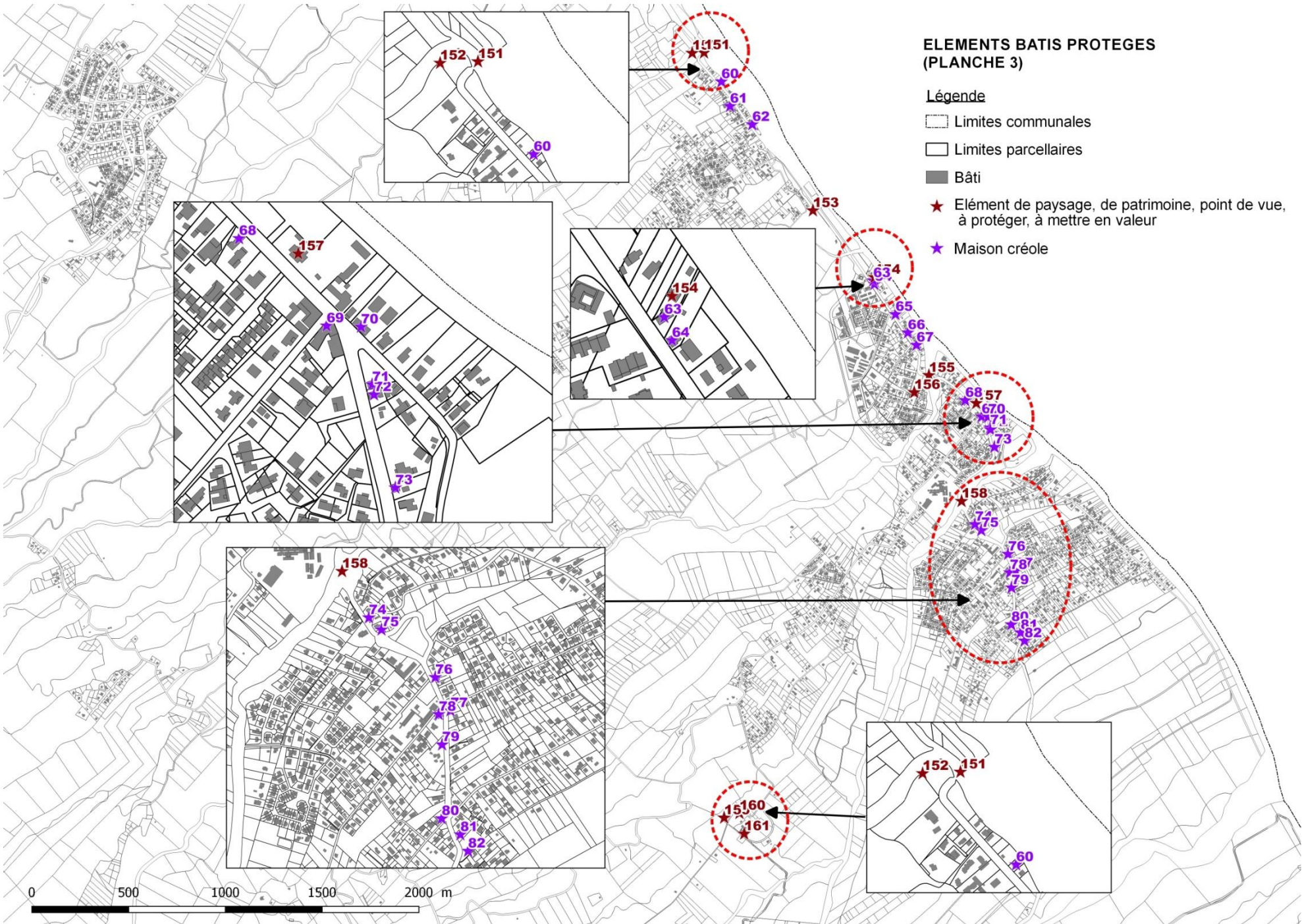
- ▭ Limites communales
- ▭ Limites parcellaires
- Bâti
- ★ Elément de paysage, de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur
- ★ Maison créole

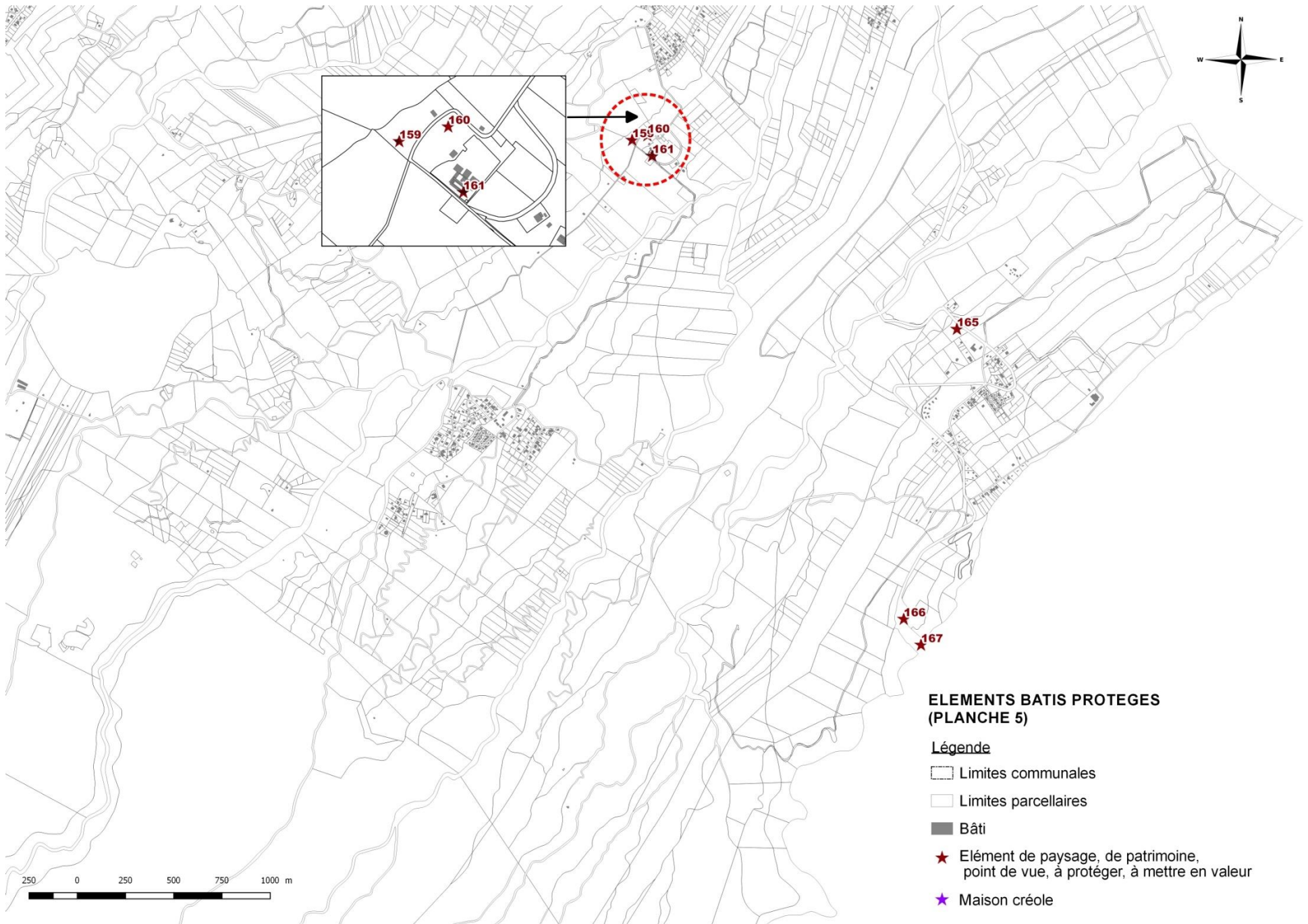


**ELEMENTS BATIS PROTEGES
(PLANCHE 3)**

Légende

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





**ELEMENTS BATIS PROTEGES
(PLANCHE 5)**






Légende

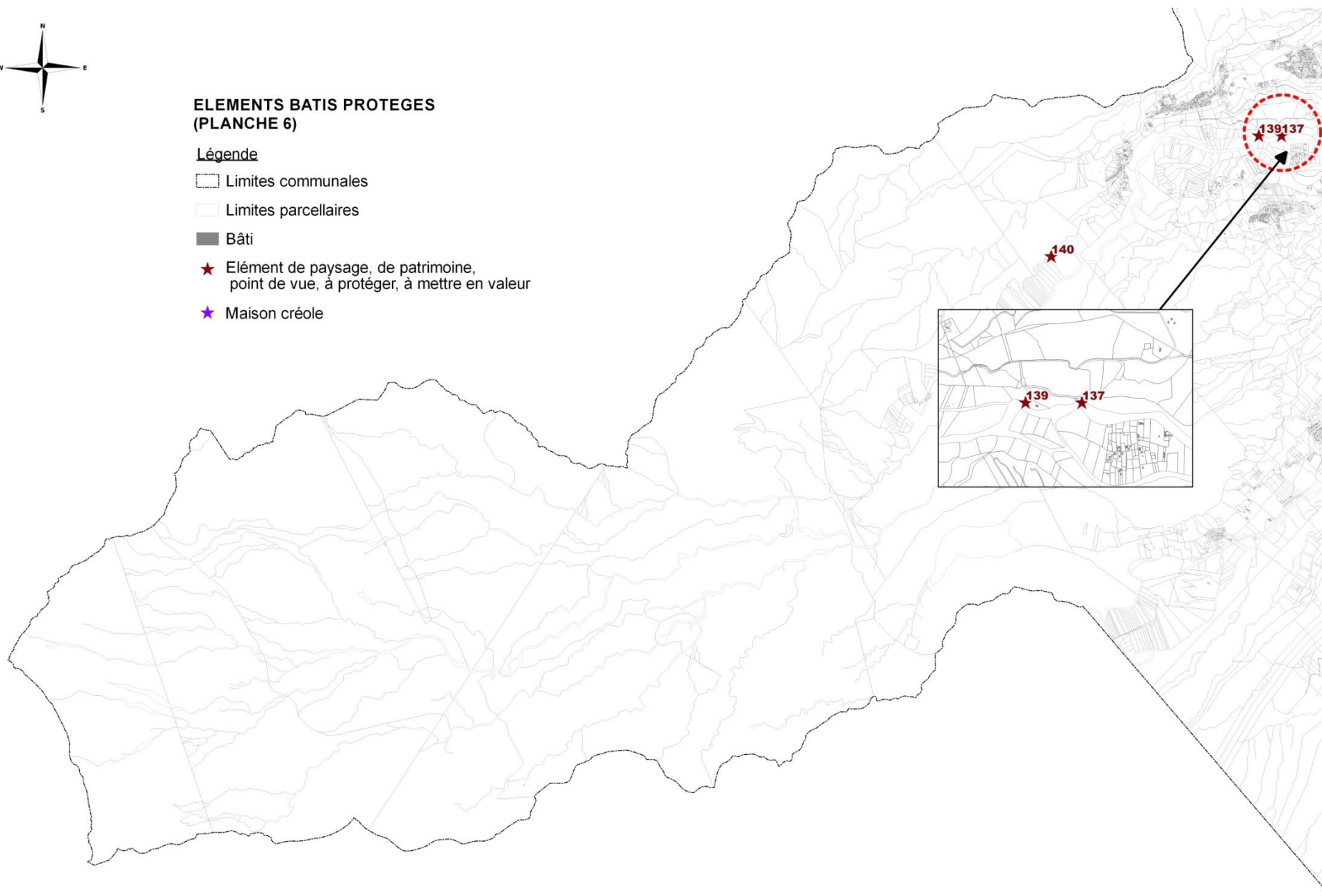
- ▭ Limites communales
- ▭ Limites parcellaires
- Bâti
- ★ Elément de paysage, de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur
- ★ Maison créole



ELEMENTS BATIS PROTEGES (PLANCHE 6)

Légende

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



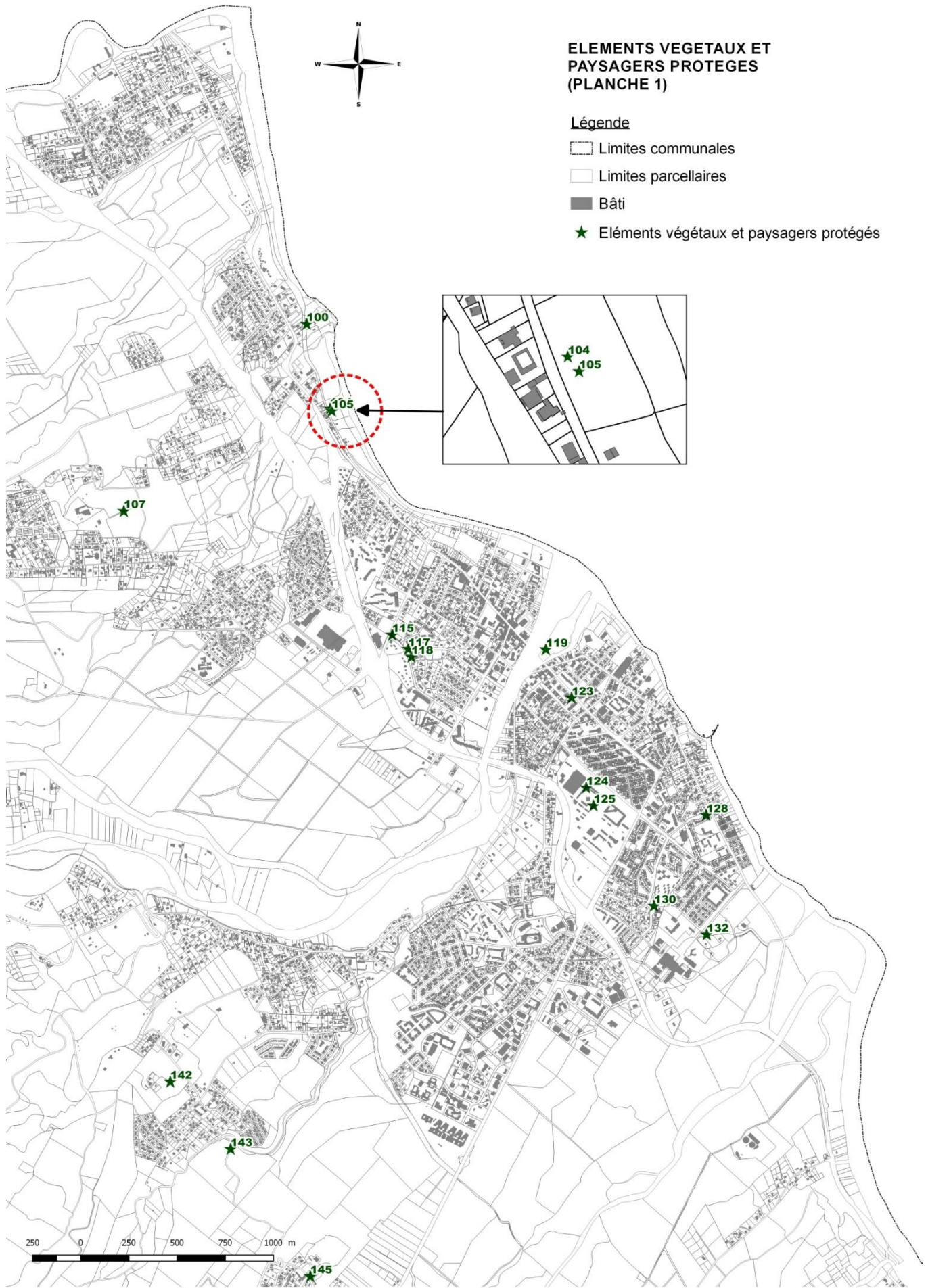
Liste des éléments végétaux et paysagers protégés par le PLU de Saint-Benoît

Éléments végétaux :

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

Structures végétales :

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

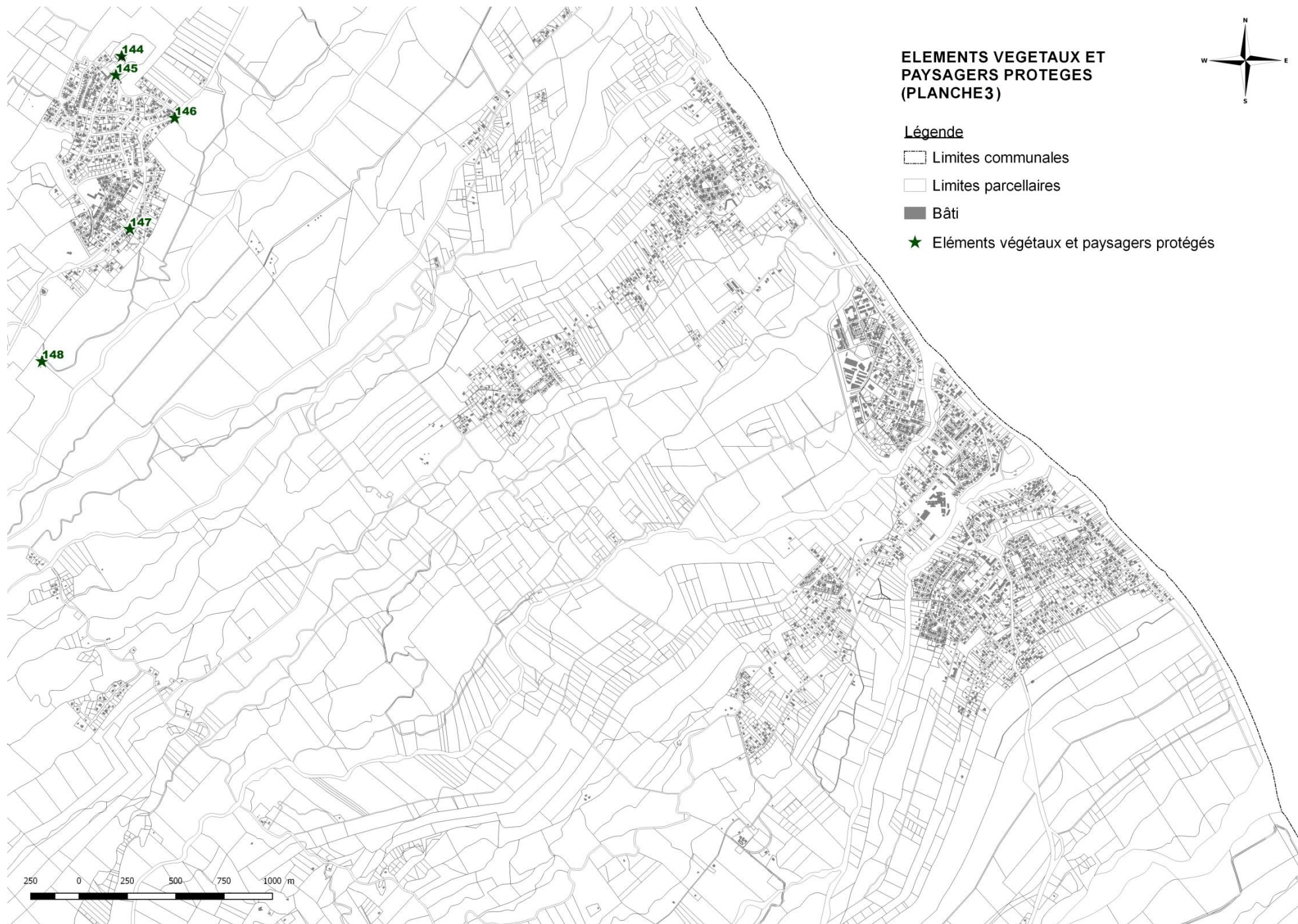


**ELEMENTS VEGETAUX ET
PAYSAGERS PROTEGES
(PLANCHE 2)**

Légende

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti
- ★ Eléments végétaux et paysagers protégés



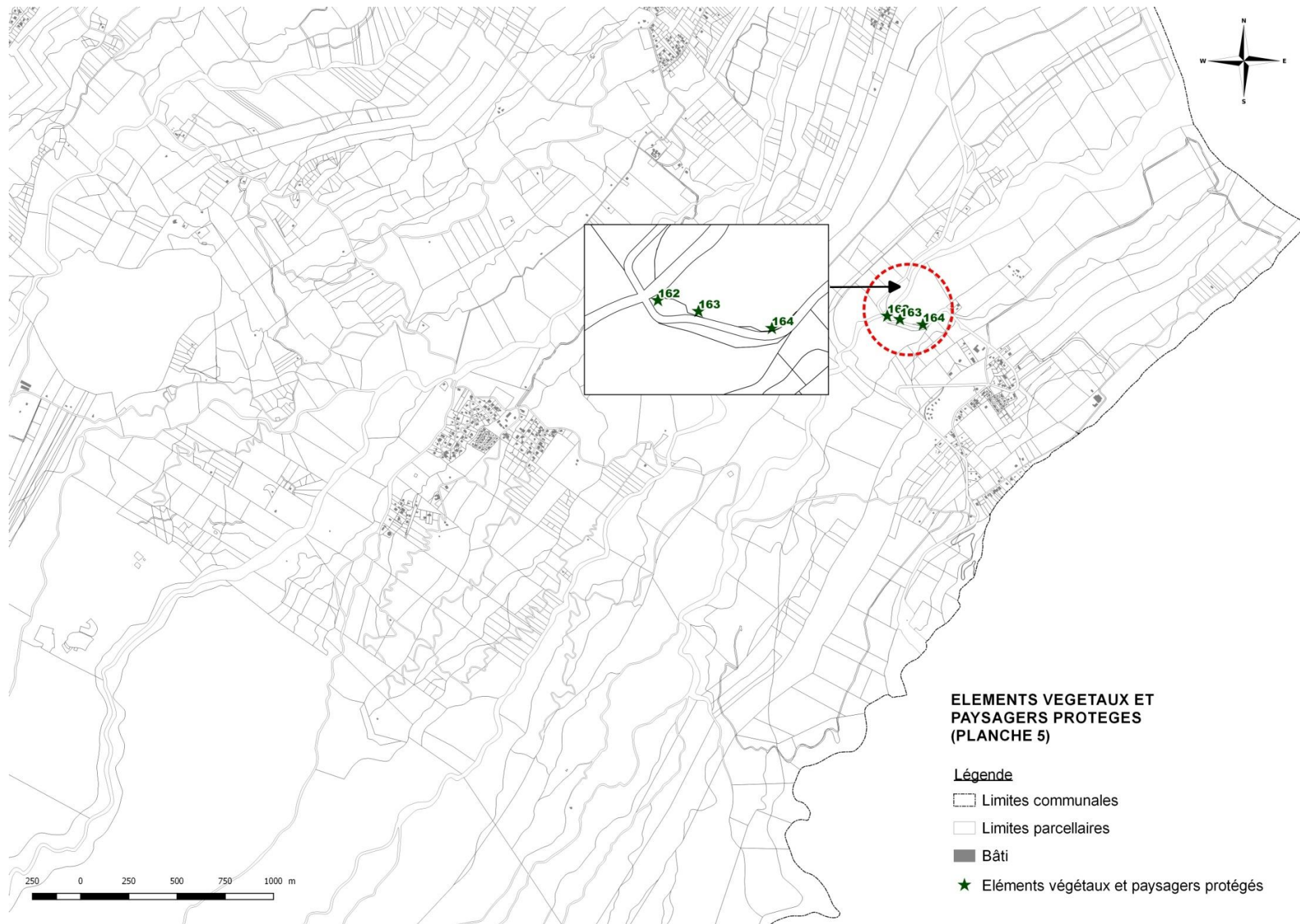


**ELEMENTS VEGETAUX ET
PAYSAGERS PROTEGES
(PLANCHE 4)**

Légende

- ▭ Limites communales
- ▭ Limites parcellaires
- Bâti
- ★ Eléments végétaux et paysagers protégés





ELEMENTS BATIS ET VEGETAUX PROTEGES

Légende

▭ Limites communales

▭ Limites parcellaires

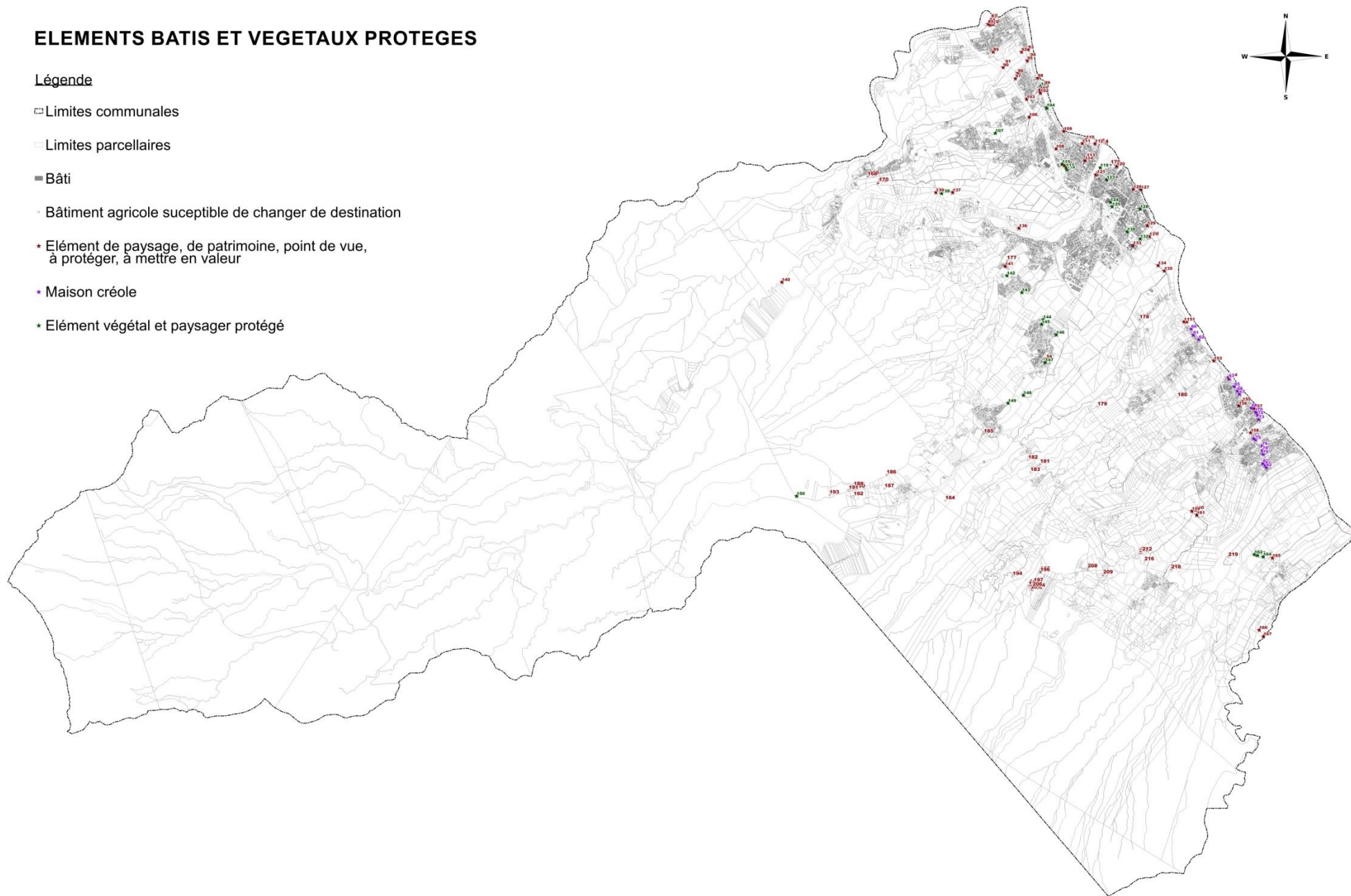
■ Bâti

· Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

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

* Maison créole

* Élément végétal et paysager protégé



8. BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATION

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

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

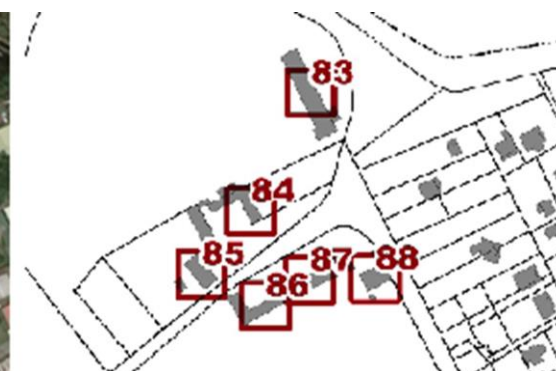
Les bâtiments admis à changer de destination, aussi repérés en tant qu'éléments bâtis protégés :

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

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

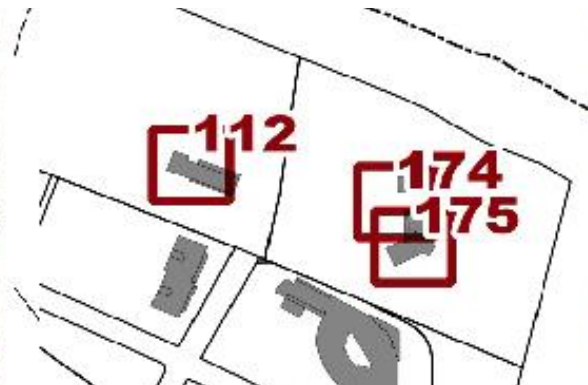
Secteur Rivière des Roches

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



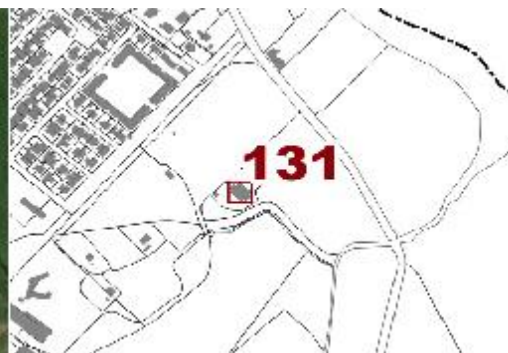
Secteur centre-ville, front de mer :

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



Secteur de Beaufonds :

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



Les autres bâtiments admis à changer de destination :

Secteur Abondance :

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



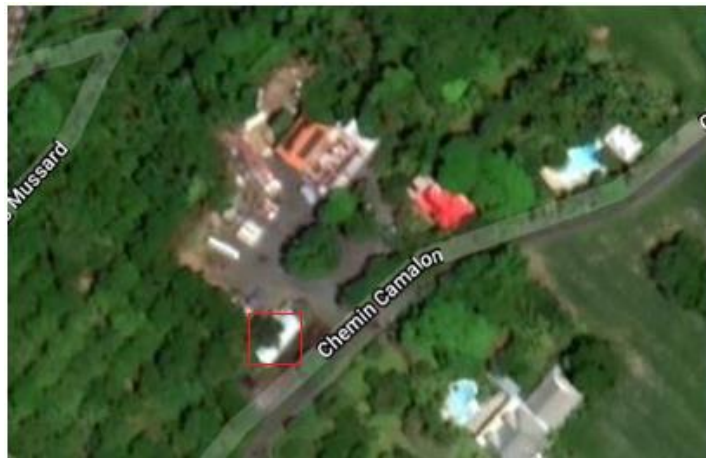
Secteur centre-ville (rives gauche et droite de la rivière) :

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



Secteur Bras-Madeleine :

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



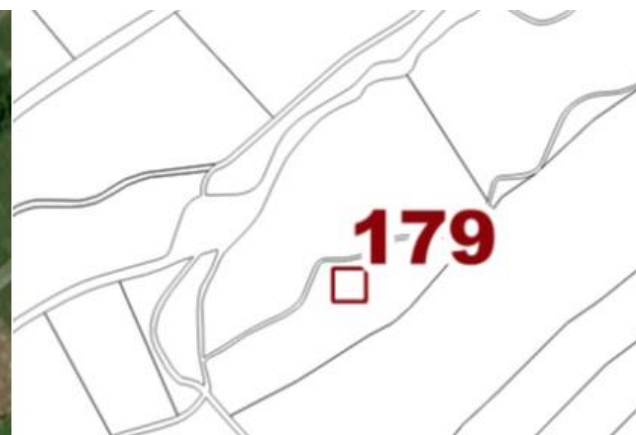
Secteur chemin Sévère :

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



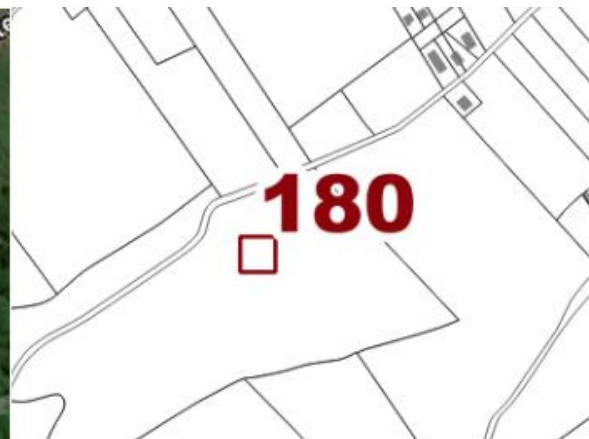
Secteur Le Cap les Hauts, chemin Ligne 540 :

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



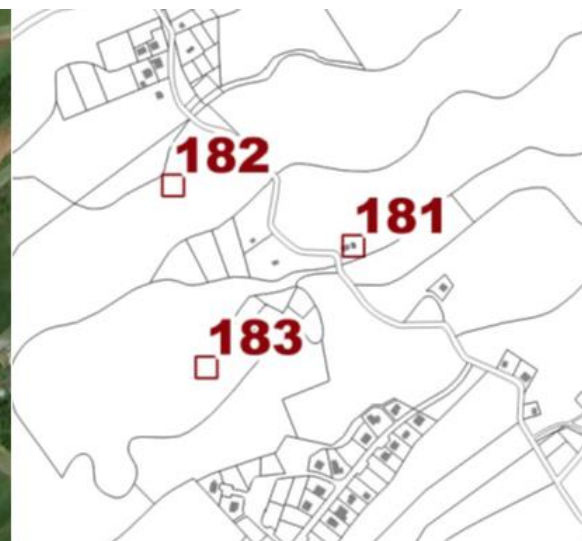
Secteur chemin Sainte-Marguerite :

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



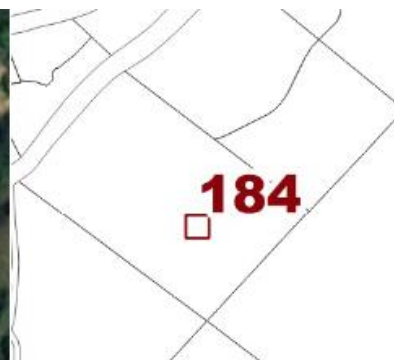
Secteur chemin de Ceinture (Ste-Anne) :

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



Secteur chemin Beaumont :

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



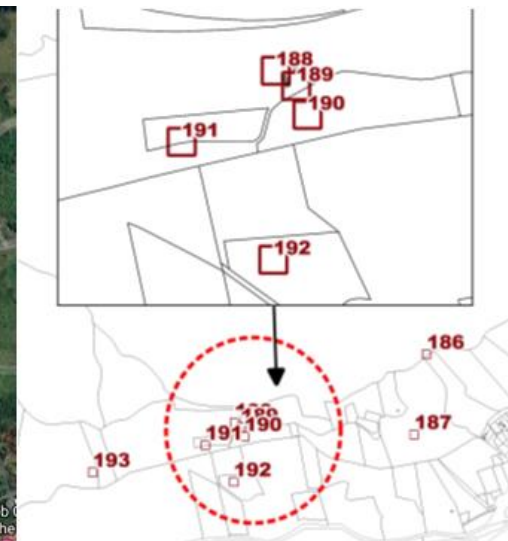
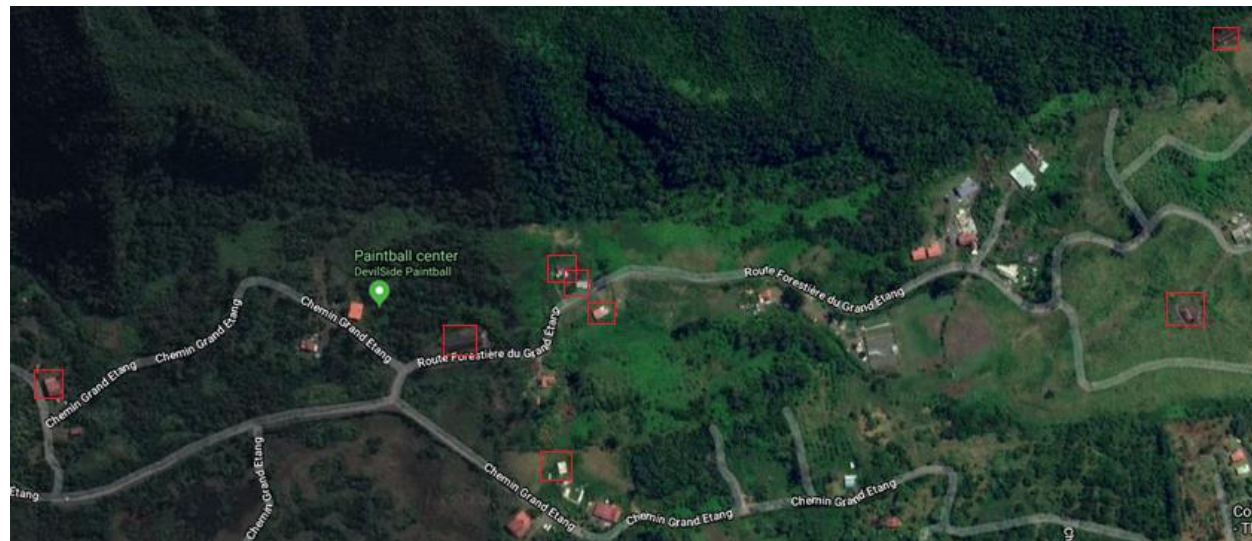
Secteur chemin de Ceinture, RN3 Pont Payet (St-Benoît) :

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



Secteur Grand Etang :

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



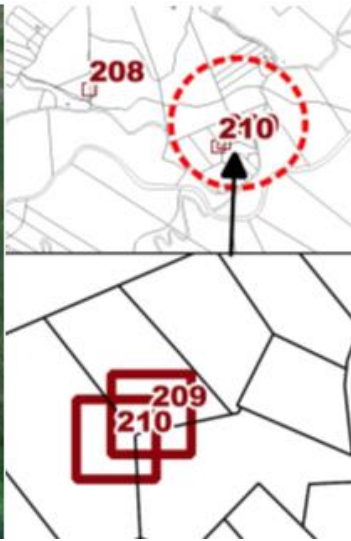
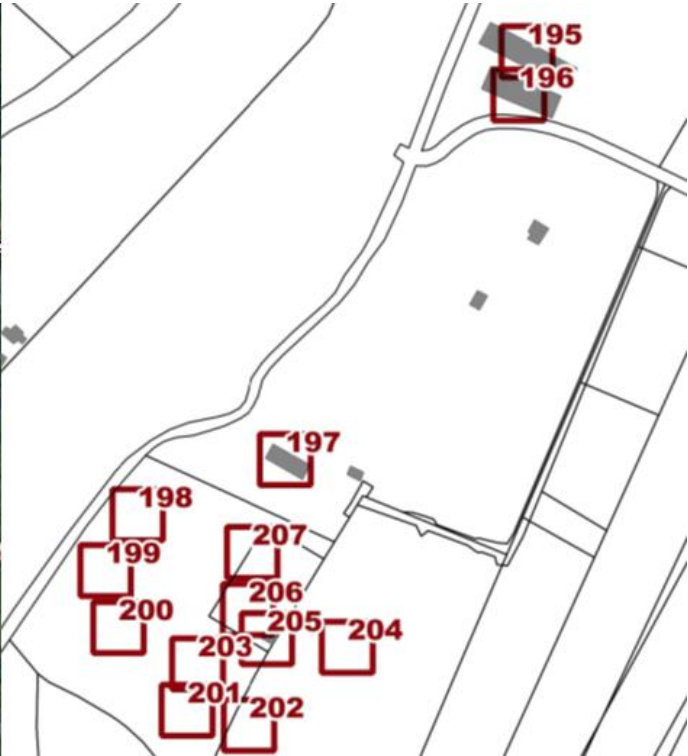
Secteur chemin Sainte-Marguerite les Hauts :

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



Secteur chemin Piton Armand :

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



Secteur chemin Safer :

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



Secteur Cambourg :

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



Secteur chemin Commence (Les Orangers) :

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

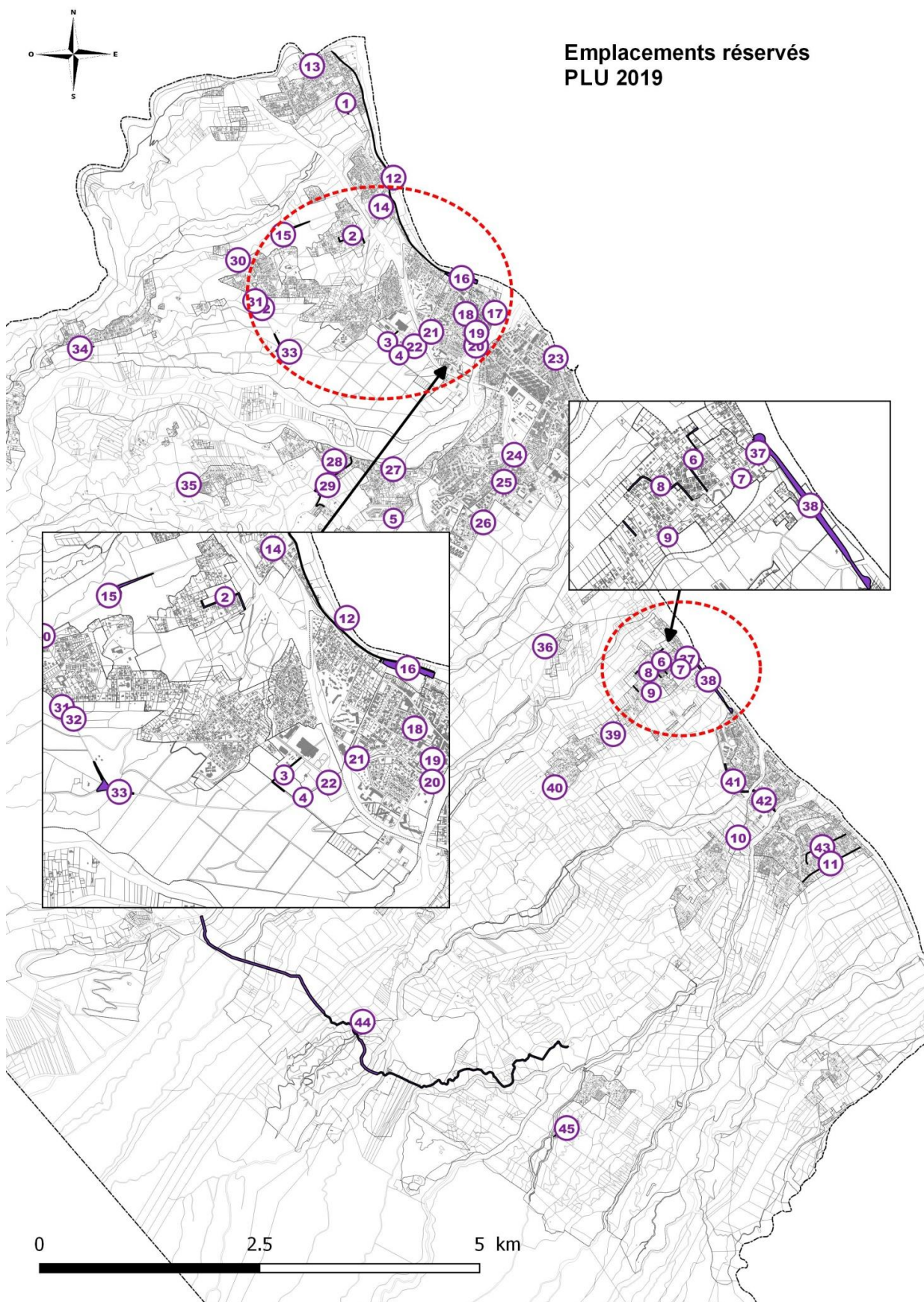


Secteur chemin Robespierre (Les Orangers) :

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



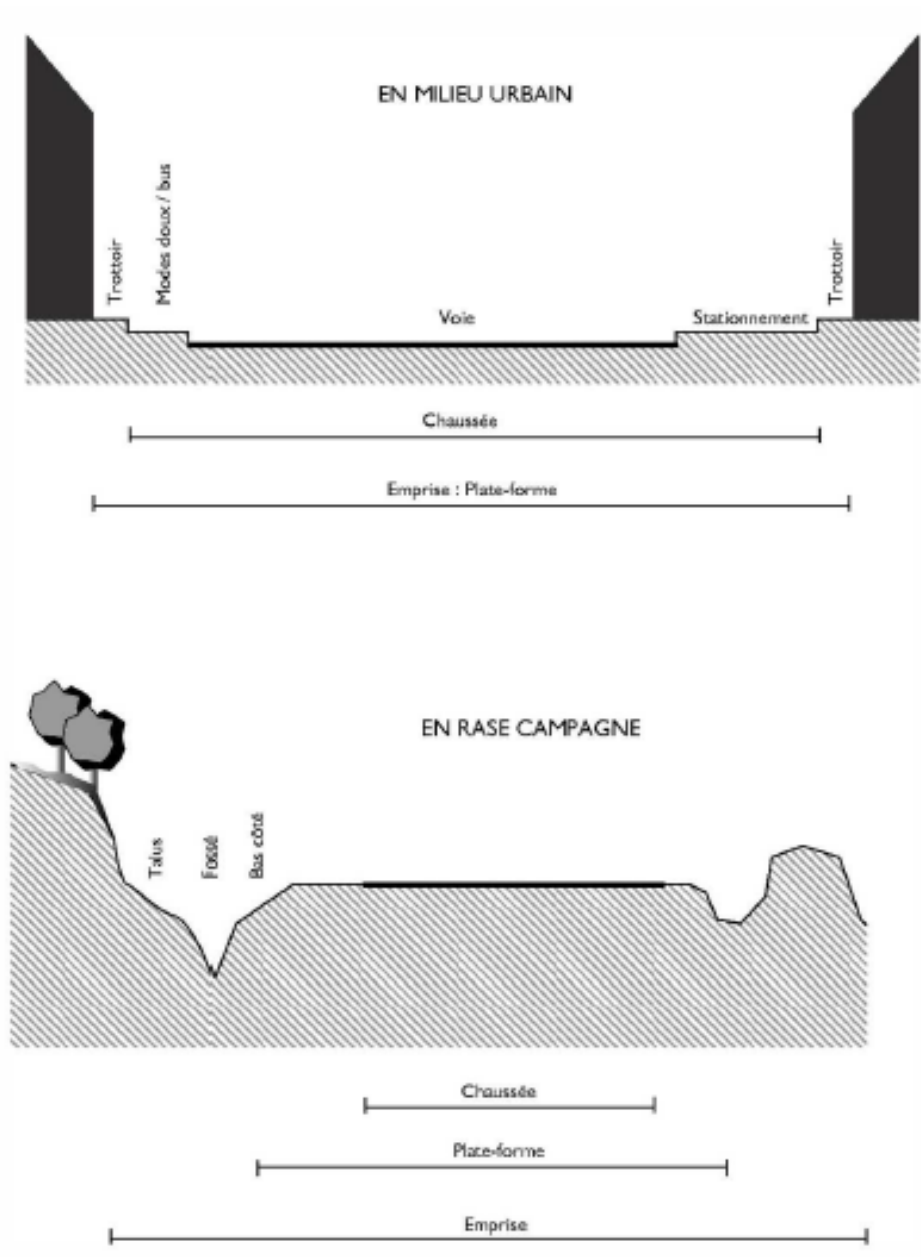
9. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER), REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE PAR LES N°01 A 45



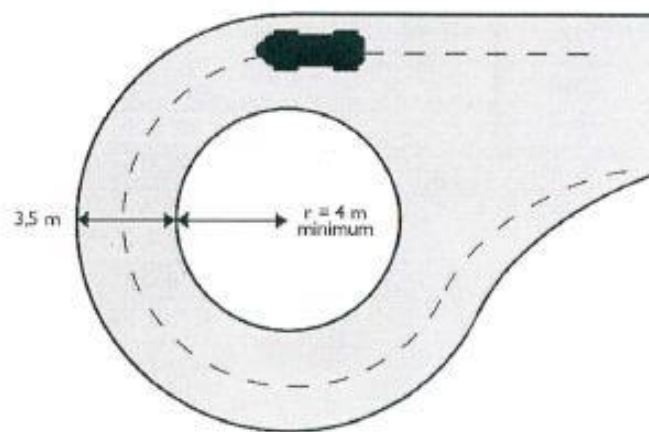
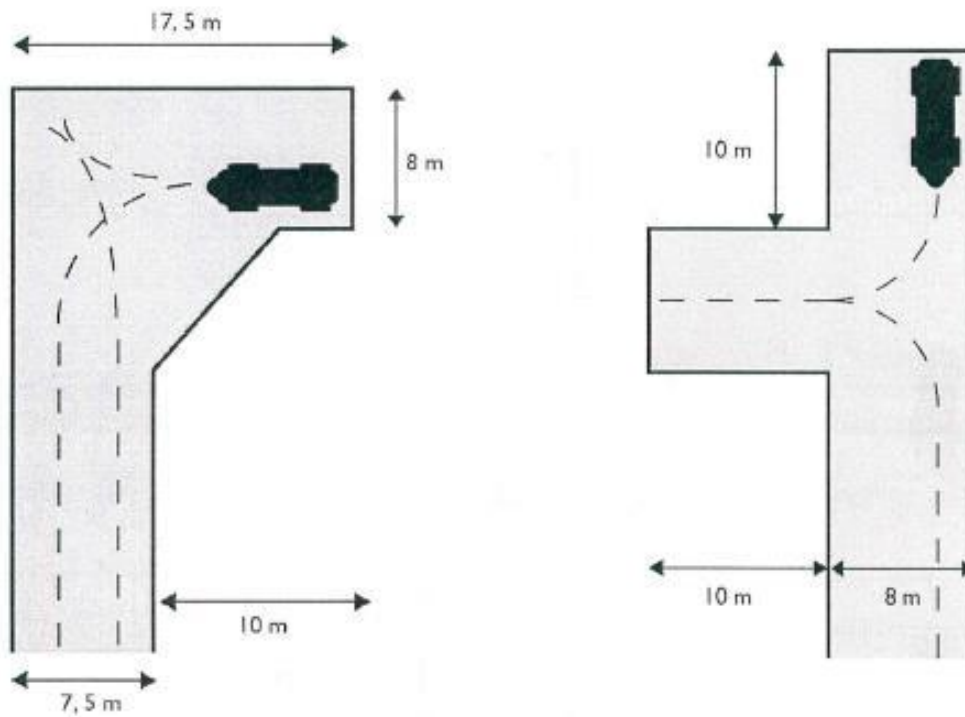
N° plan	planche	Désignation	Bénéficiaire
1	1	Zone AU n°1 - Création d'une voie de 12 m d'emprise connectée à la RN2 Rivière des Roches	Commune
2	1	Zone AU n°2 - Agrandissement chemins lot. Hubert et Montjol : 8 m d'emprise moins la largeur des voies existantes. Une partie de cet ER vise à créer une voie de 8 m d'emprise connectée au ch Montjol	Commune
3	1	Zone AU n°3 - Agrandissement du chemin d'exploitation existant pour en faire une voie de desserte de la ZA de Beaulieu : 12 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
4	1	Zone AU n°3 - Agrandissement route Hubert Delisle : 8 m d'emprise sans compter la largeur de la voie	Commune
5	1	Zone AU n°7 - Agrandissement rue des Camphriers : 2 m d'emprise sans compter la largeur de la voie	Commune
6	3	Zone AU n°8 - Agrandissement du sentier des Lataniers : 6,5 m moins la largeur de la voie et création d'une portion nouvelle de 6,5 m d'emprise connectée au sentier des Lataniers	Commune
7	3	Zone AU n°9 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin du Cap	Commune
8	3	Zone AU n°10 - Création d'une voie nouvelle de 6,5 m sur 2 portions, l'une connectée à l'allée des Palmistes et l'autre connectée au chemin du Cap	Commune
9	3	Zone AU n°11 - Agrandissement impasse Barnaval : 6 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
10	3	Zone AU n°15 - Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise connectée au chemin Morange	Commune
11	3	Zone AU n°18 - Agrandissement chemin Impérial : 8 m d'emprise moins la largeur de la voie	Commune
12	1	Sentier littoral	CIREST
13	1	Création d'une voie d'une emprise de 8 m sur le secteur de Beauvallon	Commune
14	1	Création d'une voie d'une emprise de 10 m sur le secteur de Bourbier les Bas / La Marine	Commune
15	1	Création d'un carrefour RD53 / chemin Maingard	Département
16	1	Extension du cimetière de Saint-Benoît	Commune
17	1	Espace public et stationnement derrière le marché couvert au centre-ville	Commune
18	1	Création d'un chemin piéton d'une emprise de 3 m sur le secteur du centre-ville	Commune
19	1	Création d'un carrefour rue Montfleury et avenue François Mitterrand	Commune
20	1	Création d'un troisième pont sur la rivière des Marsouins, d'une emprise de 12 m	Commune
21	1	Echangeur Delisle	Région
22	1	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier (giratoire)	Commune
23	1	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 4 m sur le Butor	Commune
24	1	Création d'une voie d'accès au giratoire sur la RN3	Région
25	1	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
26	1	Création d'un rond-point sur la RN3 de 40 m de diamètre, sur le secteur de Bras-Fusil	Région
27	1	Création d'un carrefour RD54 / chemin Bras-Madeleine	Département
28	1	Création d'une voie de 7 m d'emprise, sur le chemin Bras Mussard	Commune
29	1	Création d'une voie de 6 m d'emprise, sur le chemin Marc Boyer	Commune
30	2	Création d'un carrefour RD53 / chemin Bellier	Département
31	2	Création d'un réservoir AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
32	2	Elargissement du chemin Bellier	Commune
33	2	Création d'un carrefour rue Hubert Delisle et chemin Bellier	Département
34	2	Création d'un carrefour RD53 / chemin Abondance	Département
35	2	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Chatel	Commune
36	3	Création d'un ouvrage AEP sur le secteur de chemin Sévère	Commune
37	3	Création d'un carrefour à chemin du Cap	Région
38	3	Elargissement de la RN2 sur le secteur de chemin du Cap	Région
39	3	Création d'une canalisation pour un collecteur d'une emprise de 10 m sur le secteur de chemin du Cap	Commune
40	3	Création d'une canalisation pour un collecteur d'eau pluviale d'une emprise de 10 m, chemin du Cap	Commune
41	3	Création d'une voie nouvelle sur le secteur de la ZAC Entrée de Ville de Sainte-Anne	Région
42	3	Déviation RN2, chemin Morange	Région
43	3	Création d'une voie de 8 m d'emprise sur le secteur de chemin Martin	Commune
44	4 et 5	Création d'un barreau de liaison pour la desserte rurale de Cambourg	Commune
45	5	Création d'une voie de 6,5 m d'emprise, sur le secteur du 3ème village de Cambourg	Commune

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

Définition de l'emprise des voies :

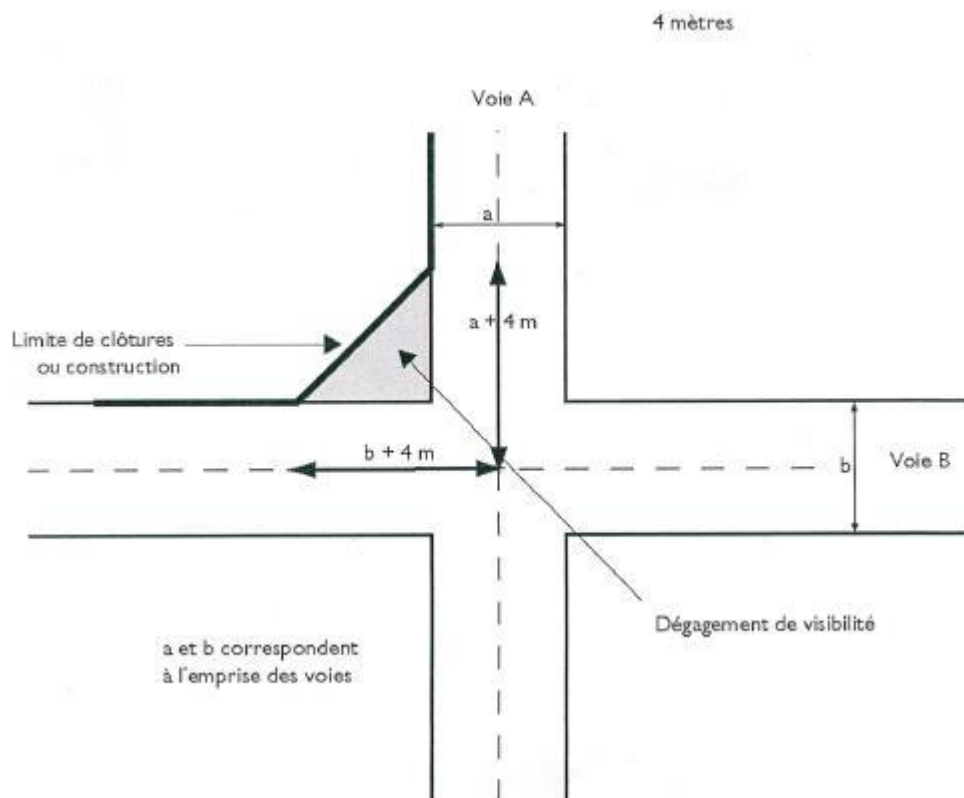


Aménagement des voies en impasses :

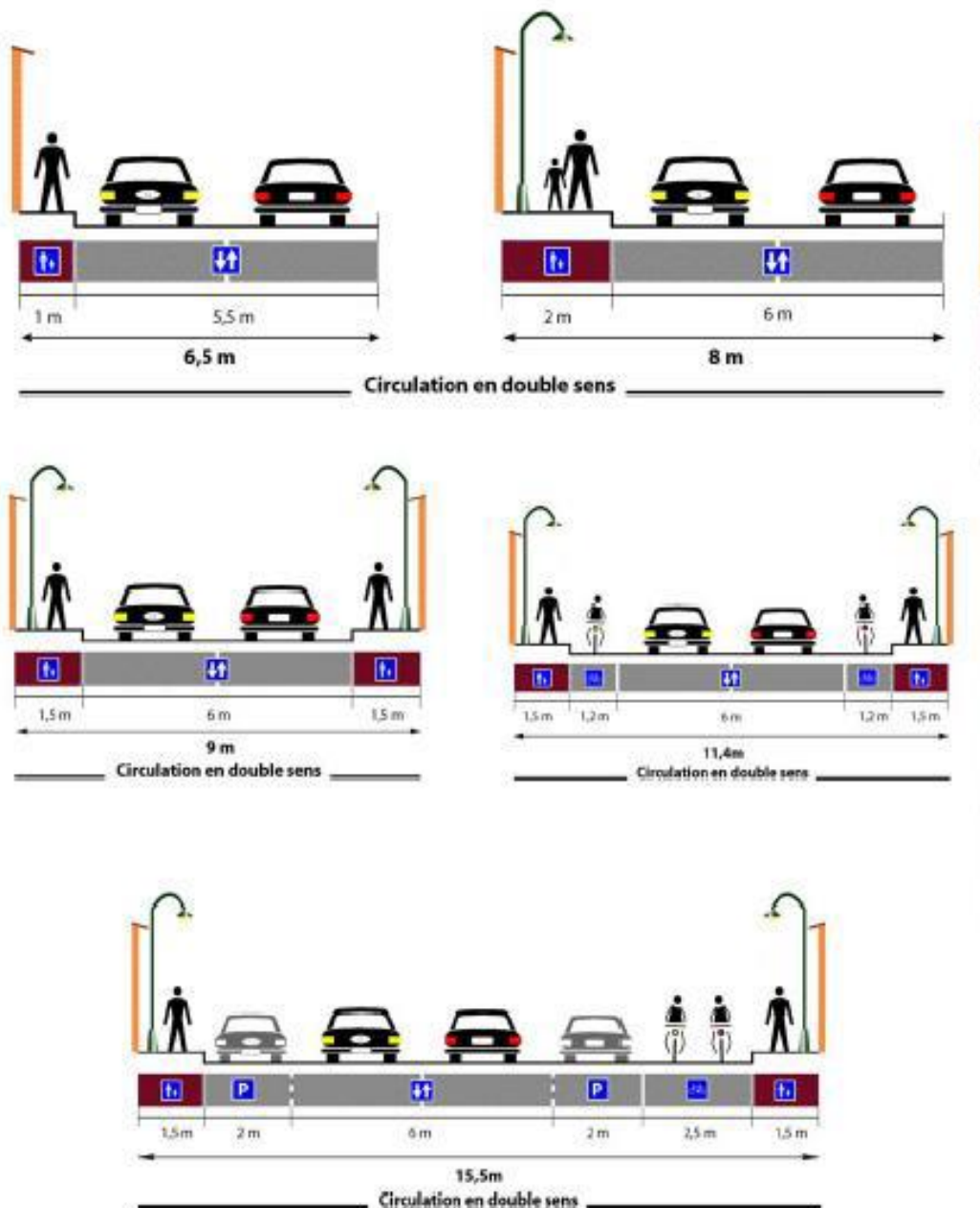


Définition des dégagements de visibilité :

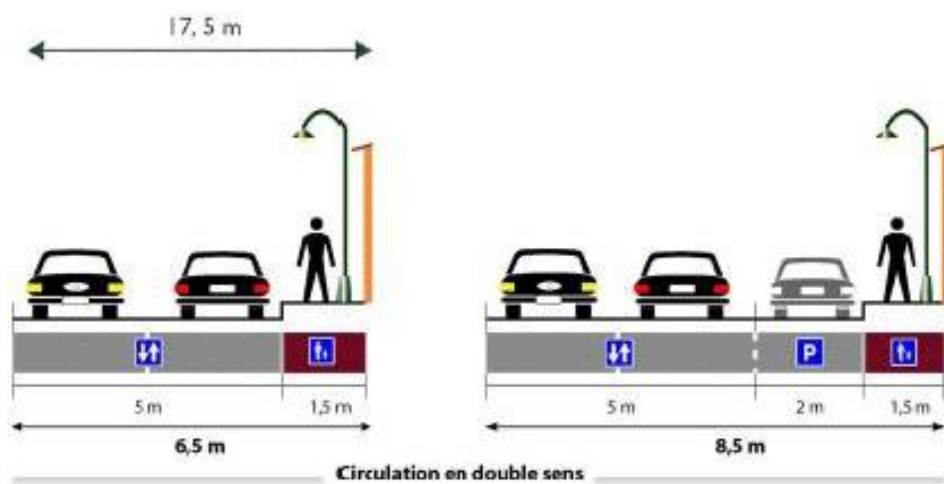
Dans le cas d'unité foncière situé à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



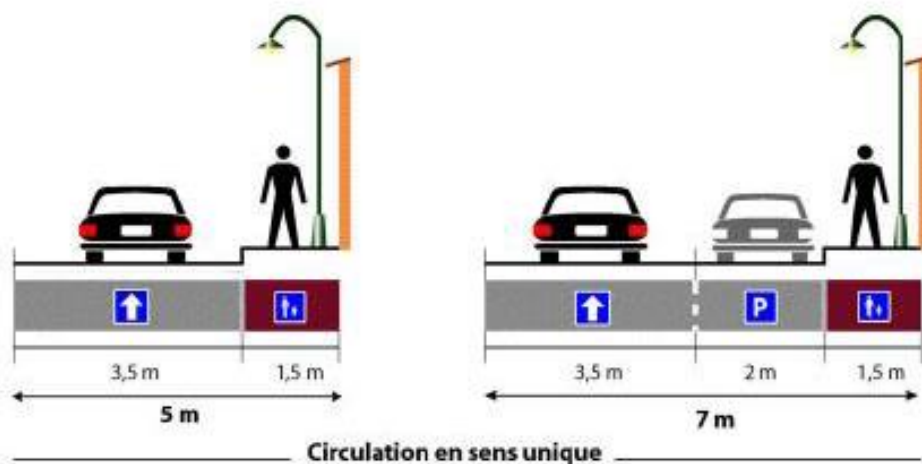
Schémas de principes des profils de voiries en zones urbaines :



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

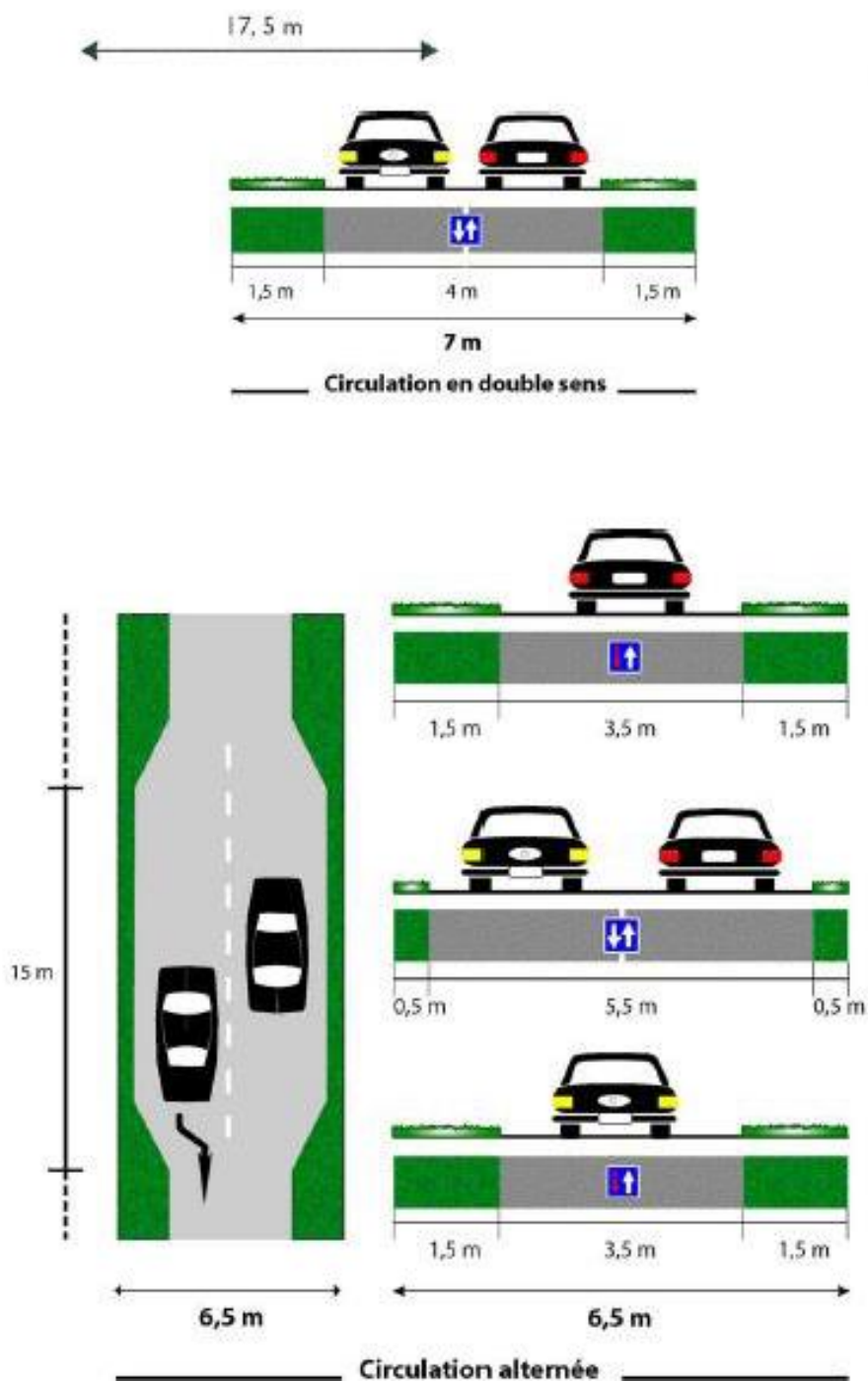


Circulation en double sens



Circulation en sens unique

Schémas de principes des profils de voiries en zones rurales :



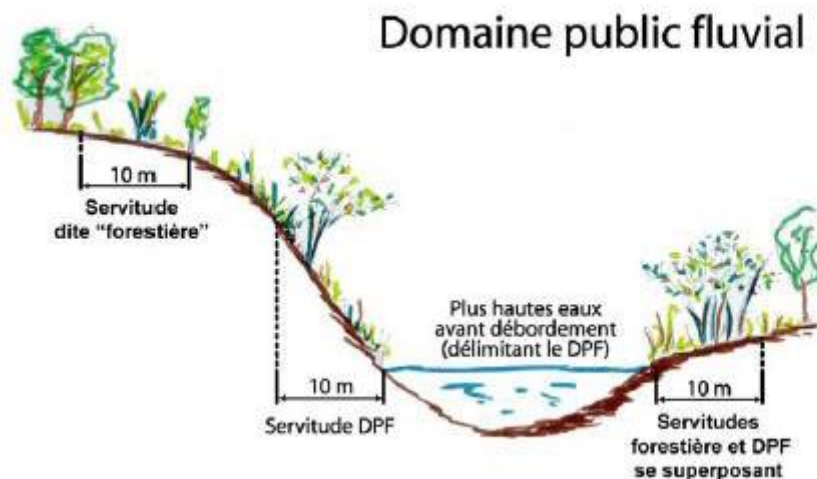
11. SCHEMA RELATIF A LA SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES ET DES RAVINES

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

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

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

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



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

