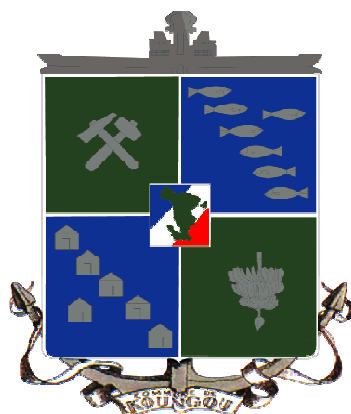


Département de Mayotte
Commune de Koungou



REGLEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE KOUNGOU

Modification n°1 du PLU de la COMMUNE DE KOUNGOU
approuvée par délibération n° 033/CK/2016
du Conseil Municipal en date du 04 Septembre 2016





SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PREAMBULE.....	6
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.....	6
PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU P.L.U.	7
ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL	11
LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	12
ASSAINISSEMENT.....	13
ADAPTATION MINEURES	13
RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE	13
CHAPITRE 2 – REGLEMENT DE ZONES.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71





CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



PREAMBULE

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Schéma d'Aménagement de Commune.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- Articles 1-2 : Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions.
- Articles 3-4 : Des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies.
- Articles 6-7-8 : Des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière.
- Article 10 : De la hauteur de la construction.
- Article 11 : De l'aspect extérieur de la construction.
- Article 12 : Des exigences en matière de stationnement.
- Article 13 : Du traitement des espaces extérieurs.
- Article 14 : Des règles de densité.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Il est recommandé de contacter le service instructeur pour connaître :

- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux ;
- les pièces à joindre à la demande qui doivent permettre de décrire la situation du bien, son contexte et la nature des travaux projetés ;
- les éventuelles autres formalités.

"Un PPRN a été prescrit en 2009 sur le territoire de la Commune et est en cours d'élaboration en vue d'une approbation prévisible fin 2016. Dès son approbation, le PPRN étant un document supra-communal, il sera annexé au PLU en tant que servitude d'utilité dans un délai d'un an. Le PLU devra ensuite être rendu compatible avec ce document dans un délai de trois ans."

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de KOUNGOU.



PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU P.L.U.

CONTENU ET FINALITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- **LE RAPPORT DE PRESENTATION** : Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme.
Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols
- **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)** : Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal de KOUNGOU, illustrées de cartes.
- **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR QUARTIER OU PAR SECTEUR (OA)** : Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- **LE REGLEMENT** : Il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune de KOUNGOU. Le règlement écrit se décompose en quatre chapitres :
 - o les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire ;
 - o les dispositions zone par zone ;
 - o la liste des servitudes d'urbanisme particulières ;
 - o le lexique des termes employés par le règlement.
- **LES ANNEXES** : Elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme. Elles doivent comporter les servitudes d'utilité publique qui affectent les occupations et les utilisations des sols, ainsi que d'autres documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols."
Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



LA PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

- Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs sous-secteurs ont été distingués :

- Sous-secteurs mixtes U-zpg-a, U-zpg-b, Ua, Ub et Uc, plus ou moins denses :
 - **U-zpg-a / U-zpg-b** correspondent aux zones urbaines comprises dans la zone dite "des cinquante pas géométriques" ; plus ou moins dense
 - **Ua**, zone urbaine dense / hauteur maximale des constructions R+5
 - **Ub**, zone urbaine intermédiaire / hauteur maximale des constructions R+2
 - **Ub1**, zone urbaine dense / hauteur maximale de constructions R+5
 - **Uc**, zone urbaine peu dense / hauteur maximale des constructions R+1
- Sous-secteurs spécialisés
 - **Up**, à vocation portuaire
 - **Ue**, à vocation d'activités économiques
 - **Ut1**, à vocation d'activités d'hébergement touristique peu dense
 - **Ut2**, à vocation d'activités d'hébergement touristique dense
 - **Ucp**, occupé par le centre pénitentiaire.
 - **Upvlt**, zones urbanisées par des fermes photovoltaïques au sol.

- Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classées en **Zone à urbaniser à court terme (Zone 1AU)** les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les



constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Plusieurs sous-secteurs ont été distingués :

- Sous-secteurs mixtes 1AUa, 1AUb et 1AUc, plus ou moins denses
 - **1AU-Zpg-a**, développement urbain, dense en R+3, *situé dans la zone dite « des cinquante pas géométriques » compatible avec la loi littoral.*
 - **1AU-Zpg-b**, développement urbain, dense en R+2 *situé dans la zone dite « des cinquante pas géométriques » compatible avec la loi littoral.*
 - **1AUa**, développement urbain dense en R+3,
 - **1AUb**, développement urbain moyennement dense en R+2,
 - **1AUc**, développement urbain peu dense en R+1,
- Sous-secteurs spécialisés :
 - **1AUe**, destiné à l'accueil d'activité économique de type industriel et artisanal.
 - **1AUp**, destiné à l'accueil d'équipements, d'activité économique de type industriel et artisanal liés à l'activité portuaire.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dite **Zone à urbaniser à long terme (Zone 2AU)**, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme notamment lorsque la mise en place des réseaux manquants sera réalisée.

Plusieurs sous-secteurs ont été distingués :

- Sous-secteurs mixtes 2AU

- **Les zones agricoles, dites "Zones A" :**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Un sous-secteur a été distingué :

- Sous-secteur Apr, à vocation agricole et situé dans les espaces proches du rivage.

- **Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés :**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (Suivant indications portées sur les documents graphiques).



LE REGLEMENT PEUT COMPRENDRE TOUT OU PARTIE DES REGLES SUIVANTES :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites.
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- **Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- **Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- **Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- **Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **Article 9** : Emprise au sol des constructions.
- **Article 10** : Hauteur maximale des constructions.
- **Article 11** : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *i* de l'article R.123-11.
- **Article 12** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- **Article 13** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- **Article 14** : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les autres articles sont facultatifs.*

Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document



ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

1- Sursis à statuer :

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus par :

Article L.111-9 du Code de l'urbanisme relatif à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique.

Article L.111-10 du Code de l'urbanisme relatif aux « périmètres d'études ».

Article L.123-6 du Code de l'urbanisme relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

2- Prescriptions liées à la présence d'aléas naturels et du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) en cours d'élaboration

La commune de KOUNGOU est concernée par la présence d'aléas et de risques naturels. Un projet de Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) est en cours d'élaboration. Son approbation relève de la compétence préfectorale : elle aura pour effet de le rendre opposable aux tiers. Le PPRN sera alors annexé au présent PLU dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

Dans l'attente d'un PPRN approuvé, dans les secteurs exposés à des aléas naturels, tout projet de construction et aménagement devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger, ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours.

Les ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNEES PAR UN ALEA NATUREL FORT sont INCONSTRUCTIBLES EN L'ETAT / l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la levée des risques par la réalisation d'une étude spécifique et de ses résultats.

Le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (définies dans le cadre d'une étude spécialisée validée par le BRGM) ; s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

Attention les zones recensées dans le PLU sont imprécises et non exhaustives, DANS L'ATTENTE DU PPRNP en cours d'élaboration (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles) Une cartographie présentant l'état actuel des connaissances des aléas est consultable en mairie.

L'implantation des constructions ne pourra se faire sans respecter un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des ravines, ceci pour assurer la gestion, l'entretien et prévenir les risques naturels.



3- Servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire peuvent être reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

4- Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire à la réglementation en vigueur à Mayotte :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- b. au règlement sanitaire départemental ;
- c. aux règlements :
 - du service public d'assainissement collectif ;
 - du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
 - et au règlement du service public de l'eau.

5- Dispositions particulières au littoral applicables à Mayotte

Article L.711-1 et suivant du Code de l'urbanisme relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

Périmètres de préemption :

- a. **Le droit de préemption urbain** pourra être institué sur tout ou partie des zones U et AU du territoire communal par délibération du Conseil Municipal, en vertu de l'article L.211-1er du Code de l'urbanisme, dès lors que le présent PLU sera approuvé.
- b. **Les zones d'Aménagement différée (ZAD)** sont précisées sur une annexe cartographique.



ASSAINISSEMENT

Les systèmes d'assainissement à mettre en œuvre sur le territoire de la commune de KOUNGOU sont précisés dans l'**Annexe Assainissement** du présent règlement.

ADAPTATION MINEURES

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs ou des problèmes d'accessibilités, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère de la zone.





CHAPITRE 2

REGLEMENT DE ZONES





**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

- A VOCATION MIXTE U-zpg-a, U-zpg-b, Ua, Ub, Ub1, Uc
- D'ACTIVITES ECONOMIQUES Ue, Up
- D'ACTIVITES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE Ut1, Ut2
- ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS Ucp

Caractère de la zone U

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Douze sous-secteurs ont été différenciés :

Les sous-secteurs U_{zpg-a} correspondent aux zones urbaines comprises dans la zone dite "des cinquante pas géométriques". Ils correspondent à des espaces de vocation mixte (*logements sociaux, équipements et activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*) de renouvellement urbain et de densification.

Les sous-secteurs U_{zpg-b} correspondent aux zones urbaines comprises dans la zone dite "des cinquante pas géométriques". Ils correspondent à des espaces de vocation mixte (*logements sociaux, équipements et activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*) de renouvellement urbain et de densification.

Les sous-secteurs U_a correspondent aux espaces à vocation mixte (*logements, équipements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*) de renouvellement urbain et de densification.

Les sous-secteurs U_b, sont des espaces vocation mixte de renouvellement urbain destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximités.

Le sous-secteur U_{b1} correspondant à la première tranche opérationnelle de la ZAC de Longoni. Il s'agit d'espaces à vocation mixte destinés aux logements, aux activités de services et de commerces.

Les sous-secteurs U_c, sont des espaces urbanisés présentant des densités inférieures en raison de perception paysagères importantes ou de risques naturels avérés.

Les sous-secteurs U_e, coïncident avec les espaces accueillant des activités économiques de type industriel et artisanal avec les zones urbaines d'importances départementale ou communale incompatible avec les fonctions résidentielles.

Le sous-secteur U_p, correspond au secteur réservé aux activités portuaires.

Les sous-secteurs U_{t1}, comprennent les espaces à vocation touristique peu dense et intégré à l'environnement.

Le sous-secteur U_{t2}, comprend les espaces à vocation touristique situé en continuité urbaine de densité plus importante.

Le sous-secteur U_{cp}, correspond aux espaces actuellement urbanisés, occupé par le centre pénitentiaire.

Le sous secteur U_{pvl}, comprend les zones urbanisées par des fermes photovoltaïques au sol.



Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions particulières :

En sous-secteur Ua, Ub, Ub1, Uc, U zpg-a, Uzpg-b, Ucp, Upvt :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'ouverture des terrains de camping et de caravaning
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- Les constructions ou installations destinées aux entrepôts.
- Le dépôt de ferrailles, et matériaux de démolition et déchets divers.

En sous-secteur Ue, Up :

- Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
- L'ouverture des terrains de camping et de caravaning
- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En sous-secteur Ut1, Ut2 :

- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article 2 – U : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

«Les zones du PLU concernées par un aléa naturel fort sont inconstructibles en l'état. Pendant la phase d'élaboration du PPRN, aucune levée ou requalification d'aléa n'est autorisée. Une fois le PPRN approuvé, des études complémentaires s'inscrivant dans une procédure de révision du PPRN pourront permettre une requalification des aléas pour des opérations globales d'aménagement.»

Dispositions particulières :

En sous-secteurs U zpg-a, U zpg-b :

- Les constructions ou installations destinées aux commerces ;
- Les constructions ou installations destinées aux activités artisanales et sous réserve que l'activité ne crée pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions ou installations destinées aux équipements touristiques et hôteliers ;
- Les travaux et ouvrages des opérations de réaménagement de quartier, et de résorption de l'habitat insalubre. ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (transformateur EDF, pompe de relevage, assainissement, etc.) et les équipements d'intérêt général, sous réserves *qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage* ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension (à hauteur de 30% maximum de la surface de plancher) des constructions existantes
- Les installations classées à autorisation ou à déclaration, liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineurs d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte



pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le lieu environnant,

En sous-secteur Ua, Ub, Ub1, Uc:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (transformateur EDF, pompe de relevage, assainissement, etc.) et les équipements d'intérêt général, sous réserves *qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.*

En sous-secteur Ue

- Les entrepôts liées et nécessaires à l'activité de la zone ;
- Les logements de fonction dans la limite d'un logement par activité qu'ils soient accolés ou qu'ils fassent partie intégrante du bâtiment d'activité ;
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel lié à l'activité de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ;
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles et artisanales ;
- Les constructions ou installations destinées aux services publics ;
- Les constructions ou installations destinées aux équipements collectifs, nécessaires aux activités économiques présentes dans le secteur.

En sous-secteur Up :

- Les constructions ou installations destinées aux activités de transits ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales liées aux activités portuaires.
- Les constructions ou installations destinées aux services publics, et aux équipements collectifs nécessaires aux activités portuaires
- Les logements de fonction ou de gardiennage dans la limite d'un logement par activité qu'ils soient accolé ou qu'ils fassent partie intégrante du bâtiment d'activité
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel, les installations de matériaux de récupération ou de déchets, à la condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire.

En sous-secteur Ut1 et Ut2 :

- Les constructions nécessaires à l'activité touristique (hébergement, restauration).
- L'aménagement et l'extension de l'activité existante
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les installations techniques d'intérêt collectif



En sous-secteur Ucp :

- L'aménagement et l'extension des établissements pénitentiaires et des équipements liés à sa réalisation et à son fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes aux publics.
- La reconstruction après sinistre de constructions autorisées dans le secteur.

En sous secteur Upvlt :

- Les fermes photovoltaïques au sol et des équipements nécessaires à leurs réalisations et à leur fonctionnement.



Article 3 – U : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

Définition : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès suffisamment dimensionné pour permettre le passage d'un véhicule à une voie publique ou privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Définition : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences des règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, ...



Article 4 – U : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Eau potable

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément à la réglementation en vigueur, est admis.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées en surface, dans les rivières, ravines ou fossé est interdite.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article 5 – U : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

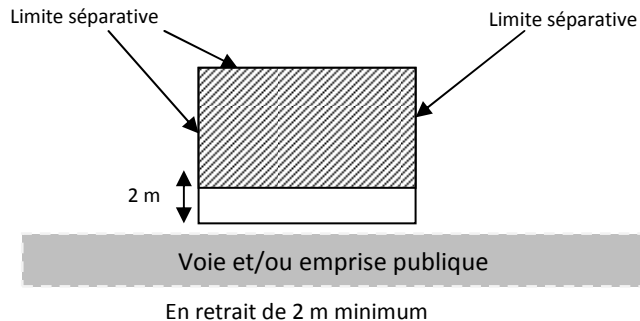
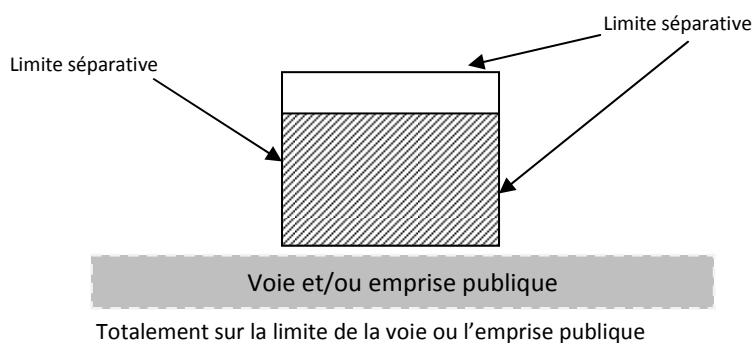
A titre informatif

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe - Schéma d'assainissement du SIEAM

Article 6 – U : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

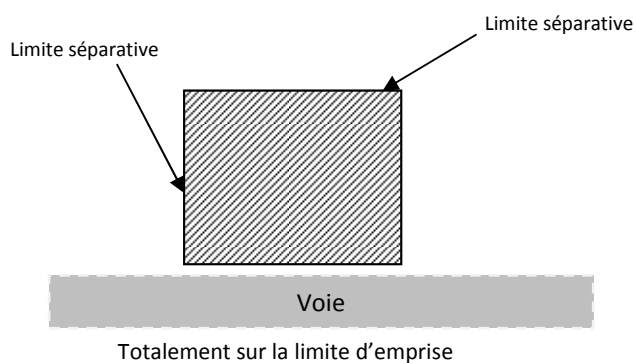
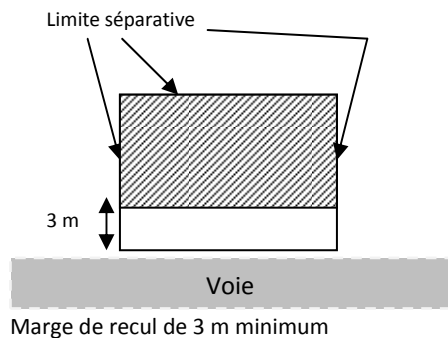
En sous-secteurs U zpg-a, U zpg-b, Ua, Ub, Ub1 et Uc :

Les constructions doivent être édifiées, **sur la limite d'emprise** des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, ou avec un recul de **2 mètres minimum par rapport aux limites de l'emprise publique.**

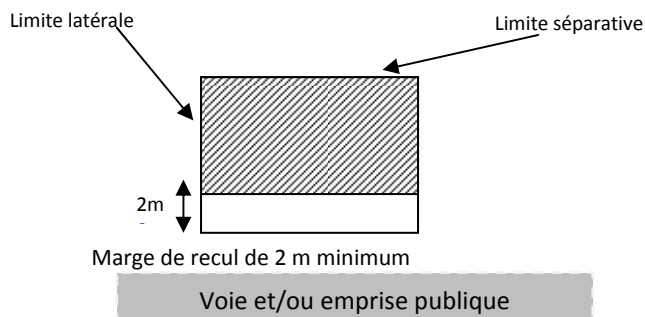


En sous-secteur Ut1 ou Ut2 ou Ucp :

Les constructions devront être édifiées **sur la limite d'emprise** ou avec un **recul de 3 mètres minimum** par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.

**En sous-secteur Ue et Up :**

Les constructions doivent être implantées **soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 mètres.**

**En sous-secteur Upvl1 :** Non renseigné



Article 7 – U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales, ni aux piscines.

En sous-secteur U zpg-a, U zpg-b, Ua, Ub, Ub1 et Uc :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec *un recul minimal de 1 mètre*.

En sous-secteur Ut1 et Ut2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un **minimum de 2 mètres minimum**.

En sous-secteur Ue et Up :

Les constructions doivent être implantées **soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 2 mètres**

En sous-secteur Ucp :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de **6 mètres des limites séparatives**.

En sous-secteur Upvt :

Pour les modules photovoltaïques l'implantation se fera avec **un retrait de 5 mètres**. Pour les autres constructions, l'implantation sera en limite séparative, soit avec **un retrait minimal de 3 mètres**.

Article 8 – U : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communes :

Non règlementé

Article 9 – U : Emprise au sol des constructions.

Dispositions communes :

Non règlementé.



Article 10 – U : Hauteur maximale des constructions.

Dispositions communes :

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute nouvelle construction et extension, à l'exception des édifices religieux et des constructions publiques / ou bâtiments publics.

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Cependant cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

En sous-secteur Uzpg-a, Uzpg-b, Ua, Ub, Ub1, Uc, Ut1, Ut2

Hauteur de la construction projetée (en mètres)			
	<i>Hauteur maximum à l'égout</i>	<i>Hauteur maximum au faîtage</i>	<i>Hauteur maximum à l'acrotère</i>
	Avec toiture en pente	Avec toiture en pente	Avec toiture terrasse
Uzpg-a	14	16	14
Uzpg-b	11	13	11
Ua	19	21	19
Ub	11	13	11
Ub1	19	21	19
Uc	8	10	8
Ut1	7	9	7
Ut2	13	15	13

Exception : La hauteur des édifices religieux et des constructions publiques / ou bâtiments publics, n'est pas règlementée.

En sous-secteur Ue et Up :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres à l'égout du toit** et à **20 mètres au faîtage** ou de **15 mètres à l'acrotère** pour les toitures terrasses.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques justifiées.

En sous-secteur Ucp et Upvlt :

Non règlementé



Article 11 – U : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions. Les extensions devront s'effectuer en harmonie avec la construction existante.

Les constructions et installations à édifier ou à modifier **doivent** participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.

Dispositions communes :

Façades et Pignons

Les façades et pignons devront être traités avec la même qualité de finition.

Toitures

Les toitures en tôle **sont admises**.

Les toitures présentant l'aspect de matériaux naturels (Bois, Toitures végétalisées, Toitures en matériaux végétales) sont encouragées.

Dispositions particulières :

Sous-secteur Uzpg-a, Uzpg-b, Ua, Ub, Ub1, Uc, Ut1, Ut2

Clôture

Les clôtures ne **devront pas dépasser 2.50 m de hauteur**
Elles devront être en harmonie et en cohérence avec le bâtiment.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie.
- Soit d'une clôture métallique.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Soit d'une clôture en matériau végétal de type bambou, coco tressé

Sous-secteur Ue et Up :

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des constructions.

Clôture

Non réglementée.



En sous-secteur Ucp :

Les bâtiments ou ouvrage doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect de la zone. Ces bâtiments devront présenter une simplicité et une unité de volume.

Article 12 – U : Stationnement.

Dispositions communes dérogatoires :

Dans le cas d'une opération groupée, les stationnements peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

Dispositions communes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche.

Pour les véhicules automobiles La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², circulation comprise. Le nombre de places de stationnement des véhicules est défini en fonction de la destination de la construction :



DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat + habitat	1 place minimum par logement ou tranche de 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre
Restaurant	1 place minimum pour 12m ² de salle de restaurant
Établissement hospitalier ou de soins	1 place minimum pour 5 lits
Résidences services (tourisme, étudiant, ...)	1 place minimum pour 4 logements
Commerce, avec une surface de vente inférieure à 50m ² entre 50 et 100 m ² supérieure à 100m ²	1 place minimum 2 places minimum 1 place par tranche de 20m ² de surface de vente supplémentaire
Bureau, activité tertiaire	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
Local à usage artisanal ou industriel	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
Salle de réunion, de spectacle, de cinéma	1 place minimum pour 5 sièges
Établissement d'enseignement du 1 ^{er} et du 2 nd degré	1,5 place par classe
Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte	1 place pour 10 personnes
Autres destination	Selon les besoins de l'opération

Article 13 – U : Espaces libres et plantations

Dans le cas d'une opération groupée, les espaces libres et plantations peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

En sous-secteurs Ut1 et Ut2

La surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière, *dont la moitié minimum doit être réalisé en pleine terre.*

En sous-secteurs Ue, Up

Non réglementé



En sous-secteurs Ucp :

Autour de l'établissement pénitentiaire les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Toute plantation d'arbre de haute tige **est interdite à moins de 6 mètres** de la clôture d'enceinte. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées et engazonnées.

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions communes :

Non règlementé



**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER
DITES ZONES AU**





Il existe deux types de zones à urbaniser :

Les **zones 1AU** sont des secteurs agricoles ou naturels peu ou non bâtis, peu ou non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de **la zone AU**, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de **la zone 1AU** ainsi définit.*

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement.

Les **zones 2AU**, sont constituées des secteurs agricoles ou naturels peu ou non bâtis, peu ou non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone Au, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la **zone 2AU** ainsi définit, est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est décomposée en **sept** sous-secteurs, afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés :

Les sous-secteurs 1AU-Zpg-a et 1AU-Zpg-b, sont destinés au développement urbain, dense, situé dans la zone dite « des cinquante pas géométriques » compatible avec la loi littoral.

Les sous-secteurs 1AUa sont destinés au développement urbain dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*)

Les sous-secteurs 1AUb sont destinés au développement urbain moyennement dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*)

Les sous-secteurs 1AUc sont destinés au développement urbain peu dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*).

Le sous-secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activité économique de type industriel et artisanal incompatible avec les secteurs résidentiels.

Le sous-secteur 1AUp est destiné à l'accueil d'équipements, d'activité économique de type industriel et artisanal liés à l'activité portuaire.



Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

En sous-secteur 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AU zpg-a, 1AU zpg-b :

- L'ouverture de carrières
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning.
- Les bâtiments à usage agricole

En sous-secteur 1AUe, 1AUp, 1AUcp et 1AUpvl :

- Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNEES PAR UN ALEA NATUREL FORT sont INCONSTRUCTIBLES EN L'ETAT. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la levée des risques par la réalisation d'une étude spécifique et de ses résultats.

Tout projet de construction, aménagement devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger, ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours.

Attention les zones recensées dans le PLU sont imprécises et non exhaustives, DANS L'ATTENTE DU PPRNP en cours d'élaboration (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles) Une cartographie présentant l'état actuel des connaissances des aléas est consultable en mairie.

Dispositions particulières :

Pour l'ensemble des sous-secteurs :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement du futur du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (transformateur EDF, pompe de relevage, assainissement, etc.) et les équipements d'intérêt général, sous réserves *qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'ils aient une bonne intégration urbaine.*



Article 3 – 1AU : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

Définition : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès suffisamment dimensionné pour permettre le passage d'un véhicule à une voie publique ou privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin,
- soit par des cheminements piétonniers d'une largeur minimum de 3m.

Voirie

Définition : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences des règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères,

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale :

Article 4 – 1AU : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Eau potable

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément à la réglementation en vigueur, est admis.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.



L'évacuation des eaux usées, même traitées en surface, dans les rivières, ravines ou fossé est interdite.

Eaux pluviales

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront préférentiellement étudiés et mis en place à l'échelle de l'opération ;

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau collecteur public lorsqu'il existe.

Article 5 – 1AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

A titre informatif

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe - Schéma d'assainissement du SIEAM

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales ni aux piscines.

L'implantation des constructions est règlementée par rapport aux limites d'emprise publique ou des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

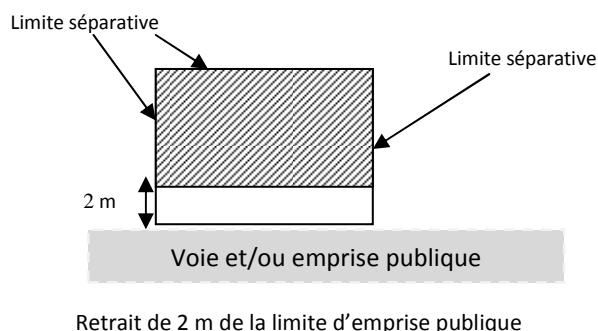
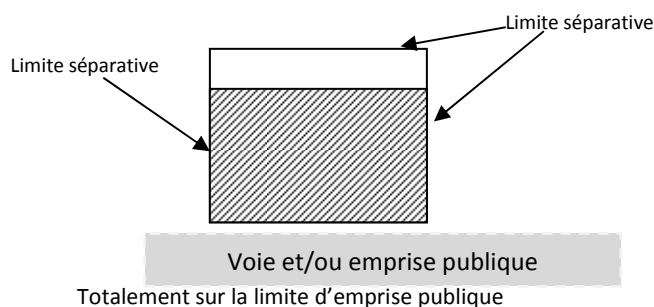
Dispositions communes dérogatoires :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité.
- Réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Amélioration des conditions de sécurités routières (piétonne ou automobile).
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (fossé à conserver, accès ou passage, réseaux, parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc....).
- En raison de risques naturels.
- En raison de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

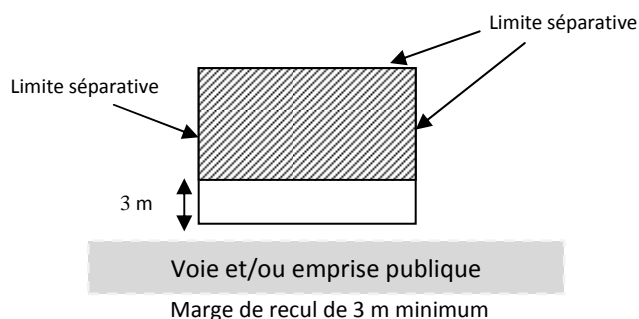
En sous-secteurs 1AU zpg-b, 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent être édifiées, soit **sur la limite d'emprise** des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer. Soit avec un retrait de **2 mètres minimum par rapport aux limites de l'emprise publique**.



En sous-secteur 1AUe et 1AUp :

Les constructions devront être édifiées avec un **recul de 3 mètres minimum** par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.

**Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales ni aux piscines.

En sous-secteur 1AU zpg-b, 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre

En sous-secteur 1AUe et 1AUp :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 mètres

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**Dispositions communes :**

Non règlementé.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol des constructions.**Dispositions communes :**

Non règlementé.



Article 10 – 1AU : Hauteur maximale des constructions.

Dispositions communes :

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute nouvelle construction et extension, à l'exception des édifices religieux.

Autre cas : la hauteur est calculée à partir du Terrain Naturel au point le plus défavorable

En sous-secteur 1AUzpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUc

Hauteur de la construction projetée (en mètres)			
	<u>Hauteur maximum</u> à l'égout	<u>Hauteur maximum</u> au faîtage	<u>Hauteur maximum</u> à l'acrotère
	Avec toiture en pente	Avec toiture en pente	Avec toiture terrasse
1AUzpg-b	11	13	11
1AUa	14	16	14
1AUb	11	13	11
1AUc	8	10	8

Exception : La hauteur des édifices religieux n'est pas réglementée

En sous-secteur 1AUe et 1AUd :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres à l'égout du toit** et à **20 mètres** au faîtage ou 15 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques justifiées.

Notamment cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.



Article 11 – 1AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions. Les extensions devront s'effectuer en harmonie avec la construction existante.

Dispositions communes :

Façades et Pignons

Les façades et pignons devront être traités avec la même qualité de finition. Ils devront être peints.

Toitures

Les toitures présentant l'aspect de matériaux naturels (Bois, Toitures végétalisées, Toitures en matériaux végétales) sont encouragées.

Dispositions particulières :

En sous-secteur 1 AUzpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUp :

Clôture

Les clôtures **ne devront pas dépasser** une hauteur *maximale* de 2,50 m. Elles devront être en harmonie et en cohérence avec le bâtiment.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie.
- Soit d'une clôture métallique
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Soit d'une clôture en matériau végétal de type bambou, coco tressé

Article 12 – 1AU : Stationnement.

Dispositions communes dérogatoires :

En cas d'impossibilité technique, géographique ou urbanistique de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L332-7-1 du code de l'Urbanisme (participation pour non-réalisation d'aires de stationnement fixée par le Conseil Municipal). Enfin dans le cas d'une opération groupée, les stationnements peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

Dispositions communes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche.

Pour les véhicules automobiles La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², circulation comprise. Le nombre de places de stationnement des véhicules est défini en fonction de la destination de la construction :



DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat plus habitat.	1 place minimum par logement ou tranche de 80m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre
Restaurant	1 place minimum pour 12m ² de salle de restaurant
Établissement hospitalier ou de soins	1 place minimum pour 5 lits
Résidences services (tourisme, étudiant, ...)	1 place minimum pour 4 logements
Commerce, avec une surface de vente inférieure à 50m ² entre 50 et 100 m ² supérieure à 100m ²	1 place minimum 2 places minimum 1 place par tranche de 20m ² de surface de vente supplémentaire
Bureau, activité tertiaire	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher.
Local à usage artisanal ou industriel	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher.
Salle de réunion, de spectacle, de cinéma	1 place minimum pour 5 sièges
Établissement d'enseignement du 1 ^{er} et du 2 nd degré	1,5 place par classe
Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte	1 place pour 10 personnes
Autres destination	Selon les besoins de l'opération

Dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pouvoir répondre aux besoins des visiteurs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.



Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations

Dans le cas d'une opération groupée, les espaces libres et plantations peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

Règles quantitatives / Dispositions particulière :

En sous-secteurs 1AUb

Autour de l'établissement pénitentiaire les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Toute plantation d'arbre de haute tige **est interdite à moins de 6 mètres** du mur d'enceinte. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées et engazonnées.

Règles qualitatives et définitions / Dispositions communes :

Paysagement des espaces libres

Définition : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces non bâtis devront être majoritairement végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques, et selon les règles quantitatives ci-dessus.

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions communes :

Non réglementé



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère de la zone 2AU

Cette zone correspond aux réserves futures d'urbanisation. L'ouverture à urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Seuls y sont autorisés les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques.

La zone **2AU** est décomposée en trois sous-secteurs, afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés :

Les sous-secteurs 2AUa sont destinés au développement urbain dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*)

Les sous-secteurs 2AUb sont destinés au développement urbain moyennement dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*)

Les sous-secteurs 2AUc sont destinés au développement urbain peu dense, à vocation mixte (*logements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...*).

Le sous-secteur 2AUe est destiné à l'accueil d'activité économique de type industriel et artisanal, situé dans les hauts de Koungou en continuité des activités industrielles existantes.



Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions communes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et, déchets divers.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning
- Les bâtiments à usage agricole
- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'exploitation forestière, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de bureaux.

Article 2 – 2AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNEES PAR UN ALEA NATUREL FORT sont INCONSTRUCTIBLES EN L'ETAT. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la levée des risques par la réalisation d'une étude spécifique et de ses résultats.

Tout projet de construction, aménagement devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger, ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours.

Attention les zones recensées dans le PLU sont imprécises et non exhaustives, DANS L'ATTENTE DU PPRNP en cours d'élaboration (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles) une cartographie présentant l'état actuel des connaissances des aléas est consultable en mairie.

En sous-secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUe :

- Les opérations d'ensembles (lotissements, groupements d'habitation ...) doivent porter sur l'ensemble d'un secteur ou de la zone, en cohérence avec l'orientation d'aménagement.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m², sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (transformateur EDF, pompe de relevage, assainissement, etc.) et les équipements d'intérêt général, sous réserves *qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'ils aient une bonne intégration urbaine.*



Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

Définition : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation.

Toute opération doit obligatoirement accéder sur les voies publiques par les emplacements prévues dans l'orientation d'aménagement.

Voirie

Définition : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Article 4 – 2AU : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Non réglementée

Article 5 – 2AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

A titre informatif

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe - Schéma d'assainissement du SIEAM



Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dispositions communes :

Les constructions doivent être édifiées, **soit sur la limite d'emprise** des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, soit avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites de l'emprise publique.

Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions communes :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions communes : Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol des constructions.

Dispositions communes :

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur maximale des constructions.

Dispositions communes :

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions communes :

Non réglementée



Article 12 – 2AU : Stationnement.

Dispositions communes :

Non réglementée.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations

Dispositions communes :

Non réglementée

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions communes :

Non réglementé.



**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
(ZONES A)**





Caractère de la zone A

La zone A correspond à l'espace agricole équipé ou non, destiné à l'exploitation de culture, de maraichage ou d'élevage. Ces secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend également un sous-secteur :

- Le **sous-secteur Apr**, correspondant aux espaces agricoles proche du rivage, au sens des dispositions particulières au Littoral à Mayotte en vigueur.



Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux non liés à une activité existante,
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions à usage commercial,
- Le changement de destination de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2,
- L'ouverture ou l'utilisation de carrières ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol.

En sous secteur Apr :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux non liés à une activité existante,
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions à usage commercial,
- Le changement de destination de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2,
- L'ouverture ou l'utilisation de carrières ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol,

Sont limitativement admises, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
 - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o les postes d'observation de la faune
 - o les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public :



- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activité économiques :
- Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Les camps de tourisme « aires naturelles » dès lors qu'ils sont intégrés au paysage

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur A :

- Les constructions de maisons d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, que l'activité agricole nécessite une présence humaine permanente, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité.
- Sont également autorisées dans ce cadre les constructions annexe à la maison d'habitation.
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre la vocation agricole.
- Les constructions de bâtiments à usage agricole,
- Les installations classées à condition qu'elles soient aux activités agricoles.

En sous secteur Apr :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre la vocation agricole.



Dispositions communes

Sont limitativement admises, sous conditions et sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, **et sous réserve de respecter les dispositions particulières de la loi littoral applicable à Mayotte (article L.711-5 du code de l'urbanisme)**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la desserte en eau et en énergie.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captant, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels.

Dispositions particulières :

En secteur A :

- Les aménagements et constructions **nécessaires à l'exercice des activités des carrières.**



Article 3 – A : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

Définition : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

Voirie

Définition : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences des règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Piste cyclable

Les pistes cyclables à double sens devront avoir des largeurs circulées comprises entre 1,60 m et 2,00 m pour être établis en site propre.



Article 4 – A : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Eau potable

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée, sous réserve de sa conformité réglementaire en vigueur (code de la santé publique).

Assainissement

A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis : le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Autres réseaux

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution électrique de caractéristiques suffisantes.

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de télécommunication sont enterrées : Les branchements doivent être établis en souterrain et aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Article 5 – A : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

A titre informatif

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe - Schéma d'assainissement du SIEAM



Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions communes :

Les constructions doivent être édifiées, avec **une marge de recul de 5 mètres minimum** par rapport à **la limite d’emprise** des voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions communes :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec **un retrait minimum de 2 mètres**.

Article 8 – A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions communes :

Non règlementés.

Article 9 – A : Emprise au sol des constructions.

Dispositions communes :

Non règlementés.



Article 10 – A : Hauteur maximale des constructions.

Dispositions communes :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du Terrain Naturel au point le plus défavorable

1. **pour les constructions à usage d'habitation** nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes soumises aux prescriptions particulières de l'article 2 :

La hauteur des constructions est limitée à 7,00 mètres maximum.

2. **pour les autres bâtiments**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,00 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente peut être admise si elle est justifiée par des éléments techniques nécessaires à l'activité agricole. Par ailleurs, cette hauteur peut-être dépassée pour les constructions nécessaires aux services publics ou intérêt collectif, présentant un intérêt général.

Article 11 – A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions. Les extensions devront effectuée en harmonie avec la construction existante.

Les constructions, aménagements et aires de stationnement seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel et assurer une intégration paysagère maximale.

Dispositions communes :

Volume

La simplicité des volumes d'aspect compatible avec le paysage le caractère naturels et / ou agricole des espaces voisins sera recherché. Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction **doivent être** limités aux besoins stricts et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Clôture

Lorsqu'elles existent, elles **devront avoir** une hauteur de 2,50 m *maximal*, et devront être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Soit d'une clôture en matériau végétal de type bambou, coco tressé



La végétalisation du site devra être particulièrement soignée afin de permettre l'intégration paysagère et la dissimulation des constructions (et plus particulièrement autour des constructions en tôle ainsi que des sites de dépôts.)

Article 12 – A : Stationnement.

Dispositions communes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel



Article 13 – A : Espaces libres et plantations

Dispositions communes :

En dehors de l'exploitation agricole, l'aspect naturel de la zone doit être préservé.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Plantations

Des plantations autour des nouvelles constructions ou installations devront être réalisées afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions.

Recommandation

Le choix des essences sera fait :

- *en tenant compte du caractère très spécifique du sol et du sous-sol,*
- *préférentiellement à partir des essences locales ou exotiques non invasives (cf. DAF),*
- *de leur capacité à constituer une protection solaire et à réduire les pics thermiques aux abords des constructions.*

Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être ombragées, paysagées, plantées d'arbres de haute tige et/ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les retraits et marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, devront être en partie végétalisés et faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage naturel.

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Disposition commune :

Non règlementé



DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

(ZONES N)





Caractère de la zone N

Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractères d'espaces naturels.

La zone N comprend également **un sous-secteur** :

- **Le sous secteur N** est destiné à la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.



Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions communes

Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone N.

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNEES PAR UN ALEA NATUREL FORT sont INCONSTRUCTIBLES EN L'ETAT. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la levée des risques par la réalisation d'une étude spécifique et de ses résultats.

Tout projet de construction, aménagement devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger, ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours.

Attention les zones recensées dans le PLU sont imprécises et non exhaustives, DANS L'ATTENTE DU PPRNP en cours d'élaboration (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles) Une cartographie présentant l'état actuel des connaissances des aléas est consultable en mairie.

Les aménagements et constructions **nécessaires à l'exercice des activités des carrières.**

Dispositions communes

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions et sous réserve d'être **situés en dehors des espaces patrimoniaux et réserves naturelles** ; intégrés au paysage de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, **et sous réserve de respecter les dispositions particulières de la loi littoral applicable à Mayotte (article L.711-5 du code de l'urbanisme)**:

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la desserte en eau et en énergie dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les constructions indispensables à la sécurité, à l'hygiène des plages,
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captant, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques naturels.
- Sont admis : les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs liés à l'usage de la mer dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de la mer.
- Sont autorisés, les constructions et/ou aménagements en durs nécessaires au franchissement des ravines dans la mesure où celui-ci est techniquement justifié et sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de préserver au maximum la végétation et l'environnement du site.



- Sont admise à **proximité immédiate** des zones urbaines, la réalisation de voiries indispensables au désenclavement de zones urbaines dans la mesure où celles ci sont techniquement justifiées, permettent de gérer des risques naturels existants, sous réserve de ne pas détériorer un espace naturel sensible et de préserver au maximum la végétation et l'environnement du site.
- Sont admises, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
 - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o les postes d'observation de la faune
 - o les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public :
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimenté ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activité économiques existantes et autorisées.
- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs des Zones Naturels actuellement occupés par des cimetières :

- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et à l'accessibilité des cimetières dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les constructions, travaux ou ouvrages de préservation, de sécurisation des cimetières, dès lors qu'ils sont techniquement justifiés.
- Les clôtures et aménagements nécessaires à la délimitation des sites occupés par des cimetières dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.



Article 3 – N : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

Définition : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin
- soit par des cheminements piétonniers d'une largeur minimum de 2m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Définition : La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences des règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Piste cyclable

Les pistes cyclables à double sens devront avoir des largeurs circulées comprises entre 1,60 m et 2,00 m pour être établis en site propre.



Article 4 – N : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Eau potable

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordées obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau collecteur public lorsqu'il existe.

Autres réseaux

Toute construction ou installation en ayant l'usage, doit être raccordées obligatoirement au réseau public de distribution électrique de caractéristiques suffisantes.

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de télécommunication sont enterrées: Les branchements doivent être établis en souterrain et aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Article 5 – N : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

A titre informatif

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe - Schéma d'assainissement du SIEAM



Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales.

Dispositions communes :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un **minimum de 6 mètres**

Dispositions communes dérogatoires :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité,
- Réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Amélioration des conditions de sécurités routières (piétonne ou automobile)
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (fossé à conserver, accès ou passage, réseaux, parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- En raison de risques naturels
- En raison de contraintes techniques justifiées
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Des constructions pourront être édifiées en limites séparatives, si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article 8 – N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Disposition commune :

Non règlementés

Article 9 – N : Emprise au sol des constructions.

Disposition commune :

Non règlementé

Article 10 – N : Hauteur maximale des constructions.

Disposition commune :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du Terrain Naturel au point le plus défavorable.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à **7,00 mètres**.

La hauteur maximale des constructions au faitage est limitée à **9,00 mètres**.

La hauteur maximale des constructions à l'acrotère ou toiture terrasse est limitée à **7,00 mètres**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques justifiées.



Article 11 – N : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions. Les extensions devront être effectuées en harmonie avec la construction existante.

Les constructions, aménagements et aires de stationnement seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel et assurer une intégration paysagère maximale.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : matériaux, orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, capteurs solaires, etc...

Dispositions communes :

Volume

La simplicité des volumes d'aspect compatible avec le paysage le caractère naturels et / ou agricole des espaces voisins sera recherché. Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction **doivent être** limités aux besoins stricts et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Énergies renouvelables, citerne de récupération des eaux de toiture

D'une façon générale les installations de ce type d'équipements seront encouragées dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Les citernes de récupération des eaux pluviales **devront** être intégrées au bâti ou dissimulées derrière des écrans végétaux. *Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur relative à la récupération, au stockage ainsi qu'à l'usage des eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.*

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, au confort thermique passif des bâtiments ainsi qu'à la récupération des eaux pluviales sera encouragée tant en façade qu'en toiture, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme suit : les panneaux orientés vers le nord avec une pente d'au moins 15° et au maximum de 25°. Dans tous les cas, la ou les cuves seront de préférence non visibles depuis l'extérieur.

Réseaux aériens

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de télécommunication sont enterrées : Les branchements doivent être établis en souterrain et aucune façade sur emprise publique ou sur voie privée ne devra recevoir de réseau aérien.



Dispositions communes :

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits apparents, **sont interdits en façades.**

Les climatiseurs **devront être** intégrés dans les bâtiments, ou masqués par un système d'occultation solaire et visuel (*respectant les conditions de ventilation nécessaire à ce type d'appareil*) ou dissimulé dans les allèges, les appuis, les linteaux des ouvertures existantes, varangue ou dans les vitrines.

L'ensemble des réseaux eau, électricité, compteurs,... apparents **sont interdits** en façades. Les transformateurs électriques coffrets techniques, compteurs d'eau **devront être** dissimulés et/ou intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture. De même, les boîtes aux lettres **doivent être** intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Toitures

Les toitures en tôle **sont admises.**

Les toitures présentant l'aspect de matériaux naturels (Bois, Toitures végétalisées, Toitures en matériaux végétales) sont encouragées.

Équipements : Les antennes, antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ainsi que les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments **sont autorisés en toiture à condition** qu'ils présentent une intégration paysagère maximale.

Clôture

Elles **devront avoir** une hauteur de 2,50 m *maximal*, et devront être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Soit d'une clôture en matériau végétal de type bambou, coco tressé

La végétalisation du site devra être particulièrement soignée afin de permettre l'intégration paysagère maximale (et plus particulièrement celle des aires de stationnement ainsi que des constructions et aménagements autorisés.)



Article 12 – N : Stationnement.

Disposition commune :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction. La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel



Article 13 – N : Espaces libres et plantations

Disposition commune :

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Plantations

Des plantations autour des nouvelles constructions ou installations devront être réalisées afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Recommandation

Le choix des essences sera fait :

- *en tenant compte du caractère très spécifique du sol et du sous-sol,*
- *préférentiellement à partir des essences locales ou exotiques non invasives (cf. DAF),*
- *de leur capacité à constituer une protection solaire et à réduire les pics thermiques aux abords des constructions.*

Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être ombragées, paysagées, plantées d'arbres de haute tige et/ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les retraits et marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, devront être en partie végétalisés et faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage naturel.

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Disposition commune :

Non règlementé