



Zone d'Activités de Malamani

Commune de CHIRONGUI

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PIECE D : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



ZA MALAMANI

Etablissement Public Foncier de Mayotte

Pièce D : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
III	MAJ Centre Educatif Fermé	Matthias Brenier /Florence Caron	Anne Laure Gaudieux	11/2022
II	MAJ	Matthias Brenier /Florence Caron	Anne Laure Gaudieux	09/2022
I	Version	Matthias Brenier /Florence Caron	Anne Laure Gaudieux	07/2022

Branche Réunion Océan Indien
121 boulevard Jean Jaurès - CS 31005 - 97404 SAINT-DENIS Cedex . TEL : 02 62 90 96 00 lareunion@arteliagroup.com

ARTELIA – Siège Social : 16 rue Simone VEIL – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE. France
Capital : 13 262 150 Euros . 444 523 526 RCS Bobigny . SIRET 444 523 526 00804 . APE 7112B
N° identification TVA : FR 40 444 523 526 . www.arteliagroup.com
Pièce D : Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU
ZONE D'ACTIVITES DE MALAMANI



Zone d'activité économique de Malamani
Dossier de déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Chirongui



OCTOBRE 22



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE



FICHE D'IDENTIFICATION

Maître d'ouvrage	EPFAM		
Maître d'œuvre	INGEROP		
Projet	Réalisation de la zone d'activité économique de Malamani		
Type d'étude	Dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui		
Version	V1	13-déc.-21	Elaboration du dossier
	V2	16-juin-22	
	V3	17 octobre 22	

2

1. PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE	5
1.1. PREAMBULE	5
1.1.1. Le contexte	5
1.1.2. Périmètre du Projet	6
1.1.3. Procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme	6
1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9
2. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL	10
2.1. NOTICE EXPLICATIVE	10
2.1.1. Présentation de la commune, du village de Malamani et du site retenu	10
2.1.2. Présentation du contexte économique	10
2.1.3. Objet de l'opération	12
2.1.4. Historique du projet	12
2.1.5. Une opération qui s'insère dans un contexte fragile à valoriser	12
2.1.6. Justification de l'intérêt général	13
2.1.7. Plans de situation	15
2.1.8. Le périmètre sur lequel porte la mise en compatibilité du PLU	16
2.2. PLAN GENERAL DES TRAVAUX	17
2.1. PROGRAMME DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	18
2.2. PROGRAMME DES ACTIVITES PRIORITAIRES ATTENDUES SUR LA ZAE	19
2.2.1. Le garage solidaire	19
2.2.2. Le dépôt de bus	19
2.2.3. La cuisine centrale d'une capacité de 11 000 repas/j	19
2.2.1. La déchetterie (hors ZAE)	19
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	20
3.1. LE CONTEXTE AU REGARD DU DROIT DES SOLS ET L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	20
3.1.1. Le contexte réglementaire	20
3.1.2. Compatibilité avec le PADD valant SAR	20
3.1.3. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) & Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	21
3.1.4. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)	22
3.1.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM)	22
3.1.6. Compatibilité avec le PLU	23
3.1.7. Compatibilité avec la Bande des 50 pas géométriques ou Domaine Public Maritime (DPM)	24
3.1.8. Compatibilité avec Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	25
3.1.9. Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	26
3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	27
3.2.1. Le rapport de présentation	27
3.2.2. Le PADD du PLU	27
3.2.3. Création d'une OAP	27
3.2.4. Le règlement	28
3.1. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	33
4. ANNEXES	34
4.1. REGLEMENT DU PLU	34
4.1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (RESUME NON TECHNIQUE)	111

1. PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. PREAMBULE

1.1.1. Le contexte

Dans une optique de rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire de Mayotte, aujourd'hui polarisé sur les deux pôles principaux d'activité que sont Mamoudzou et la zone du Port de Longoni, **la Communauté de Communes du Sud (CCSUD)** de Mayotte a mandaté **l'Etablissement Public Foncier ET d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)** afin de mettre en œuvre la **Zone d'Activité Economique (ZAE) à la sortie du village de Malamani sur la commune de Chirongui.**

Ce projet vise à développer le territoire du Sud de la Grande-Terre en implantant une ZAE multifonctionnelle qui permettra d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales et commerciales, mais aussi des services publics voire la relocalisation d'activités situées aujourd'hui dans le Nord.

L'enjeu de cette zone est de produire des effets de levier entre activités tout en veillant à l'harmonisation entre les programmes et à ce que les aménagements soient en adéquation avec les principes du développement durable.

Le présent dossier est réalisé en vue de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

En effet lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général, ce qui est le cas présent, celles-ci peuvent évoluer dans le cadre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement ou de construction.

La réalisation du projet est soumise ici à enquête publique au titre de deux procédures :

- L'Autorisation Environnementale Unique, requise au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement ;
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme.

Ces deux enquêtes sont regroupées en une seule enquête, dite enquête conjointe.

1.1.2. Périmètre du Projet

📍 Situation et périmètre du projet

Le projet de ZAE se situe sur la commune de Chirongui dans le village de Malamani. Le périmètre de la zone, situé de part et d'autre de la RD5 occupe une surface de 18,6 hectares dans lequel se trouve déjà le quai de transfert des ordures ménagères de Malamani.



Périmètre de la ZAE Malamani. Cartographie Artelia

1.1.3. Procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

📍 Cadre juridique

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération publique ou privée présentant un **caractère d'intérêt général**, elles peuvent évoluer dans le cadre d'une déclaration de projet permettant sa mise en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme. La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement ou de construction.

📍 Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure sont les suivantes :

1. **La procédure de mise en compatibilité est menée par le président** de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement

ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'État, par le président du conseil d'administration. Dans le cas présent il s'agit **de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM)** qui est un établissement public à caractère industriel et commercial de l'Etat.

2. Elaboration d'un dossier présentant le caractère d'intérêt général ainsi qu'un dossier de mise en compatibilité du PLU comprenant :

- a. **Une note de présentation de l'intérêt général** comprenant dans le cas présent l'évaluation environnementale du document d'urbanisme Art.L.104-1 à L.104-8 ; R.104-1 à R.104-34 du CU.
- b. **Le dossier de mise en compatibilité du PLU** (Pièces du PLU dans leur version initiale en vigueur et dans leur version revue pour être mise en compatibilité avec le projet).

Parallèlement à la transmission du dossier à la CGEDD, la Chambre d'Agriculture a été également saisie car le projet conduit à impacter une zone agricole. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également été consultée.

3. Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique : Etat, Département, EPCI, commune, chambres consulaires, Cet examen conjoint se traduit par une réunion qui devra être formalisée par l'établissement d'un procès-verbal ou d'un compte-rendu joint au dossier d'enquête.

4. Déroulement de l'enquête publique unique, diligentée par la Préfecture de Mayotte (durée 1 mois minimum + 1 mois pour avis du commissaire enquêteur) portant à la fois sur l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

7

5. Approbation par l'organe délibérant de l'EPCI. Le dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan (C.U., art. R. 153-16, al. 6).

6. Approbation par le préfet. En l'absence de délibération dans le délai de deux mois imparti ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'EPCI compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier (C.U., art. R. 153-16, al. 7).

7. Publicité de la mise en compatibilité. La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21.

Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet d'initiative autre que la commune ou l'intercommunalité



La réalisation de la zone d'activité de Malamani nécessite au regard du code l'environnement l'engagement de la procédure suivante :

- **Le projet est soumis à Autorisation Environnementale Unique** au titre de la nomenclature loi sur l'eau
 - Le projet est soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0,
 - Le projet d'aménagement des espaces publics est soumis à évaluation environnementale pour la rubrique 39 et 47 ; et au cas par cas sur la rubrique 6.
- **L'évaluation environnementale du document d'urbanisme lié à la mise en compatibilité du PLU** Art.L.104-1 à L.104-8 ; R.104-1 à R.104-34 du CU.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier constitue le dossier préalable à la Déclaration de Projet (DP) emportant la mise en compatibilité du PLU (MEC). Il est élaboré dans le cadre de la réalisation de la zone d'activités économiques de Malamani.

L'objet de l'enquête est de présenter au public le projet dans son milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'informations utiles à l'appréciation exacte de l'intérêt général du projet.

L'enquête publique est organisée et mise en œuvre par la Préfecture, sollicitée par l'EPFAM qui est à l'initiative de la Mise en Compatibilité du document d'urbanisme

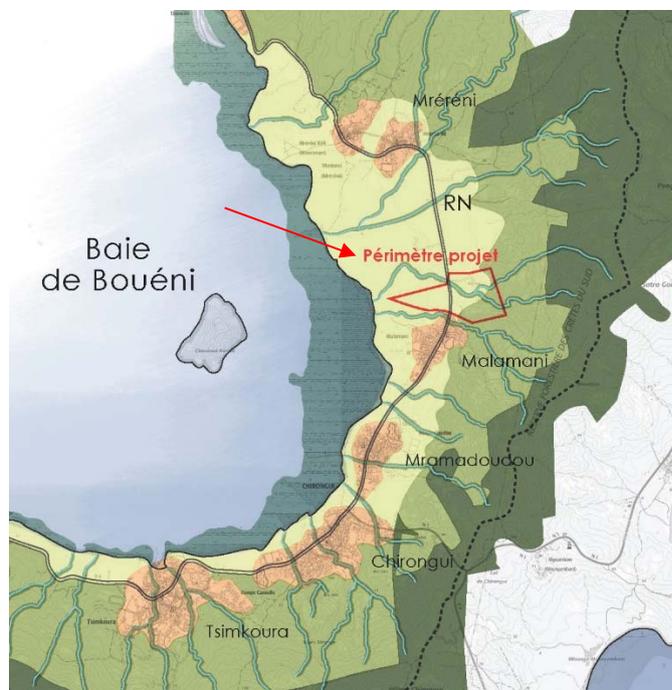
2. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL

2.1. NOTICE EXPLICATIVE

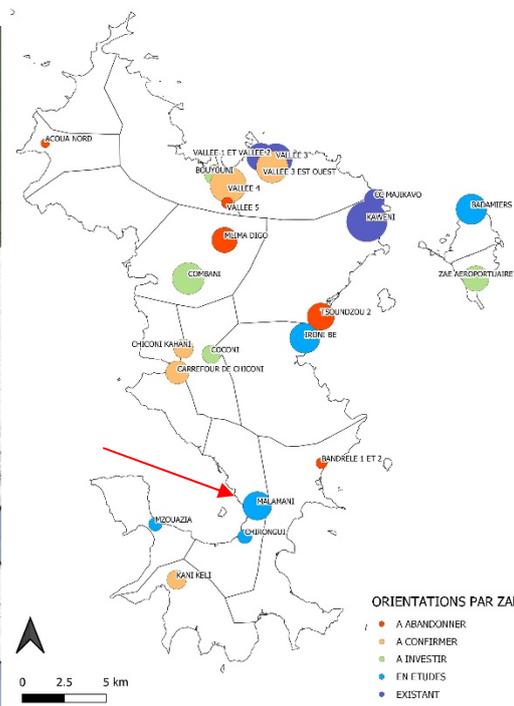
2.1.1. Présentation de la commune, du village de Malamani et du site retenu

Le village de Malamani est situé sur la commune de Chirongui. La commune de Chirongui compte en 2017, 8 920 habitants. Sa croissance démographique annuelle était selon L'INSEE de 4% entre 2007 et 2012 et de 2,1% de 2012 à 2017.

L'INSEE classe le village de Malamani parmi le groupe de villages pour lequel les conditions de logement sont précaires.



Localisation du site sur la baie de Bouéni



Localisation sur le Schéma directeur des ZAE

Le village fait partie du chapelet de villages qui bordent la RD5 autour de la baie de Bouéni. Le site d'étude est localisé au Nord du village.

2.1.2. Présentation du contexte économique

L'économie de Mayotte est principalement portée par le secteur public, principal contributeur à la création de richesse à Mayotte (51,4 % du PIB).

Le tissu économique mahorais est en grande partie constitué de très petites unités. L'industrie, le commerce de détail et la construction sont les secteurs qui créent le plus de valeur ajoutée. Ils représentent à eux trois 60 % de la valeur ajoutée du secteur marchand. L'économie mahoraise reste toutefois très concentrée : 1 % des entreprises réalisent 43 % de la valeur ajoutée totale.

La croissance repose sur deux moteurs principaux : la commande publique et la consommation finale des ménages et administrations.

Au cours des dernières années, la politique de rattrapage conduite à Mayotte s'est traduite par une croissance économique rapide et par un accroissement du niveau de vie moyen de la population.

En 2016, le PIB par habitant s'élevait à 9 220 €, soit une hausse de 16,7 % par rapport à 2011 et de +77,3 % par rapport à 2005. Malgré un rythme de croissance soutenu depuis plusieurs années, le PIB par habitant demeure faible au regard du reste du territoire français. **En effet, le PIB de Mayotte est 3,5 fois plus faible que celui de la métropole et représente 43,3 % de celui de La Réunion.**

En revanche, le PIB par habitant de Mayotte se situe parmi les plus élevés de la zone du Sud-Ouest de l'océan indien. Il est ainsi treize fois plus élevé que celui des Comores.

La CCSUD compte environ 2 500 établissements soit 14% du total Mahorais. Ces établissements sont à 36% issus du secteur de l'agriculture, 22% du commerce et 18% de services marchands. Le secteur tertiaire dans son ensemble regroupe près d'un établissement sur deux (47.4%). Le secteur secondaire constitué par l'industrie et le BTP représente 9% du tissu économique de l'EPCI.

La structuration des secteurs d'activité dans le Sud montre que cette région est plus agricole que commerçante ou industrielle et marque le caractère profondément rural du territoire en comparaison avec le reste du département.

La création d'entreprise (INSEE, 2018) est dynamique à Mayotte, ainsi en 2017 près de 928 unités ont été créées soit 16% de plus qu'en 2016. C'est la plus forte progression de l'ensemble français DOM y compris. La dynamique de création d'entreprise à l'échelle départementale se retrouve aussi dans le territoire de la CCSud.

L'offre foncière et immobilière à destination des entreprises est extrêmement limitée à Mayotte et concentré principalement sur la communauté d'agglomération Dombéni-Mamoudzou. En effet, les premières zones ont concentré les activités vers le Nord du Département du fait de la proximité de l'activité portuaire et aéroportuaire et de la centralisation administrative sur Mamoudzou. Ces zones mixtes ont été occupées en priorité par des activités industrielles, le BTP, les grands commerces qui ont des besoins en surface important (1 à 5 ha) et les activités tertiaires de bureau comme les services aux entreprises et les services administratifs divers.

Ces zones ont engendré une saturation du réseau routier sur l'axe Mamoudzou Longoni et sur la RN2 Mamoudzou Bandré.

Quasiment saturées, elles ont laissées peu de place aux activités plus modestes ou situées en dehors du Nord et Nord/Est. Les activités se sont alors développées anarchiquement dans le tissu urbain et rural provoquant des nuisances diverses : bruits, poussières, odeurs, etc.

En termes d'immobilier d'entreprise, peu de locaux d'activités ont été construits pour accueillir des entreprises artisanales de production ou d'autres. La plupart du temps, ces entreprises exercent dans des locaux non adaptés (cour ou arrière-cour de la maison familiale, quand celle-ci n'a pas été réquisitionnée, ou occupent des locaux sans titre, ou des locations précaires, ...)

A cette absence d'infrastructure d'accueil des entreprises, s'ajoute la contrainte foncière particulièrement forte à Mayotte induisant des prix du foncier exorbitant pour les entreprises même pour les plus grandes.

En conclusion, Mamoudzou concentre sur son territoire l'essentiel des administrations et 50 % des emplois de l'île et on constate par ailleurs l'absence de bases économiques nécessaires au

développement du territoire. Fort de ce constat **une redistribution de l'activité et de l'offre d'emploi vers le Sud de l'île est indispensable à l'équilibre du territoire** et permettra de réduire les déplacements et ralentir la surchauffe sur le foncier constatée sur le croissant Nord/Est.

2.1.3. Objet de l'opération

Le projet de zone d'activités économiques (ZAE) à la sortie du village de Malamani contribue à un rééquilibrage territorial (l'ensemble des activités économiques sont actuellement positionnées au Nord Est de la Grande Terre) **et participe à l'accroissement de l'attractivité des communes du sud de l'île.**

Cette ZAE devrait apporter une réponse aux besoins exprimés d'installation d'activité, mais au-delà, devrait avoir un impact sur la croissance de l'activité économique et de l'offre d'emploi. Elle doit générer de la valeur ajoutée pour le bien-être des populations et des opérateurs économiques.

2.1.4. Historique du projet

Le site a fait l'objet d'études préopérationnelles dites de faisabilité en 2019. Le passage en étude opérationnelle a sensiblement fait évoluer la vision initiale des aménagements pouvant y être réalisés. En effet la révision du PPRN, la délimitation des zones humides et la volonté de faire de cette ZAE une zone exemplaire en termes d'insertion environnementale ont guidé l'aménagement et le périmètre pouvant être investi par les activités.

2.1.5. Une opération qui s'insère dans un contexte fragile à valoriser

Il s'agit ainsi de :

↳ Protéger un environnement exceptionnel

La baie de Chirongui/Bouéni est bordée par une mangrove, la plus grande de Mayotte dans laquelle se déversent plusieurs cours d'eau. L'arrière mangrove est exceptionnelle.

Les observations menées ont notamment permis d'identifier des arbres remarquables, des zones d'habitat d'espèces à protéger (faune et flore) et des milieux sensibles (en particulier la zone humide et les abords de ravines).

↳ Se protéger des risques naturels

Le porter à connaissance (PAC) définit les zones de risques naturels. Les aménagements sont à éviter en zones de risques forts.

↳ S'intégrer à la pente

Le site en pente douce est bordé de rivières et marqué par un vaste plateau surélevé et des talus abrupts. L'implantation sur les zones de forte pente a été évité afin d'intégrer au mieux la zone dans le grand paysage.

Cette opération par un aménagement réfléchi, réalisé à partir d'une analyse extrêmement rigoureuse de l'état initial du site, participe à la préservation des milieux naturels et à conforter la trame verte et bleue.

2.1.6. Justification de l'intérêt général

Au regard de la situation économique et sociale fragile du territoire, du potentiel d'attractivité et de développement du sud, l'EPFAM souhaite lancer la réalisation de la zone d'activités économique de Malamani et en faire une vitrine en terme d'activités pour le territoire de la CCSUD.

Le projet de zone d'activités économiques de Malamani contribue à un rééquilibrage territorial et participe à l'accroissement de l'attractivité des communes du sud de l'île. Il participe au développement de l'offre d'emploi sur un secteur aujourd'hui peu pourvu.

Sa réalisation permettra :

- la réalisation d'éléments de programmes prioritaires préalablement définis. Il s'agit d'une déchetterie (de MOA SIVEDAM, hors programmation de la ZAE), d'un dépôt de bus, d'une cuisine centrale, d'un garage solidaire représentant au total environ 2 hectares ;
- l'intégration de la parcelle de la Maison de l'artisanat en cours de construction ;
- la viabilisation de 10 lots à bâtir représentant une superficie totale d'environ 3 hectares répartis en 8 lots de 1 300 à 2 025 m² et 2 lots de 4 000 et 5 125 m².

La réalisation de ces programmes prioritaires répond à des besoins urgents en termes de traitement des déchets, de structuration de la filière artisanale, d'approvisionnement des cantines et de développement du transport en commun.

↳ Bilan "coût/avantage"

Une évaluation des effets "socio-économiques" a été réalisée via le bilan conventionnel "coûts/avantages" avec calcul des bénéfices attendus. Ces calculs ont porté sur la comparaison entre le "scénario de référence : scénario projet" et "le scénario au fil de l'eau : absence de projet".

○ Le scénario "au fil de l'eau"

Enjeux environnemental

Le constat sur le niveau de l'implantation d'activités en zone urbaine, naturelle ou agricole de façon informelle est alarmant. Ces implantations entraînent des nuisances pour les riverains et des pollutions des sols, de l'air et la production de déchets en absence de leur traitement et enlèvement.

A titre d'exemple en 2018 près de la moitié des 250 garages du territoire étaient informels. Ce constat alarmant n'aura de cesse de s'accroître, sans intervention publique, notamment en termes d'implantation de nouvelles ZAE adaptées à la demande.

Si aucun projet n'est réalisé dans cet objectif, le nombre d'établissement économique informel augmentera, ce qui engendre des nuisances en zone urbaine ou naturelle/agricole et des atteintes graves à l'environnement.

A Mayotte, ce sont 222 kg de déchets qui sont jetés chaque année, par personne (MODECOM 2018). La gestion des déchets est donc un enjeu crucial en termes environnementaux.

A l'heure actuelle, il existe une installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) à Dzoumogné avec une capacité de 100kT/an ainsi que 4 quais de transfert situés dans les villages de

Malamani, Badamiers, Kahani et Hamaha mais il n'existe aucune déchetterie permettant au citoyen de participer activement au traitement des déchets.

Enjeux économique et territorial

Le constat sur le déséquilibre économique de l'île est préoccupant. Le constat n'aura de cesse de s'accroître sans intervention publique, notamment en termes de volonté d'implantation de nouvelles ZAE sur la région Sud.

Enjeux de santé publique

L'alimentation des enfants est un enjeu de santé publique dans le département. Les repas dispensés dans les écoles sont parfois les seuls repas de la journée pour la partie de la population la plus défavorisée.

Devant l'insuffisance de moyen de production de repas de qualité et des besoins qui ne cessent d'augmenter, la problématique de l'alimentation en milieu scolaire ne pourra s'améliorer.

○ Le scénario "projet"

L'implantation de la zone d'activités dans le sud de l'île permet de **renforcer l'offre d'emploi du secteur** et contribue ainsi au **rééquilibrage du territoire**, et à la **réduction des déplacements pendulaires** et de l'engorgement du secteur Mamoudzou/Koungou.

L'implantation d'un garage solidaire permettra de relocaliser et d'encadrer les pratiques de 4 à 5 garages exerçant aujourd'hui dans des zones non appropriées.

L'implantation de la cuisine centrale sur la zone d'activité permettra d'assurer la **production d'environ 11 000 repas équilibrés** et de qualité par jour à destination des enfants scolarisés.

Cette **production se fera** également prioritairement en circuits courts **en collaboration avec les agriculteurs du territoire**.

D'une superficie de 4 200 m² la réalisation de **la déchetterie de Malamani (Hors ZAE) permettra à 6 000 citoyens de s'inscrire dans une démarche plus vertueuse de gestion de leurs déchets**. (Source ADEME)

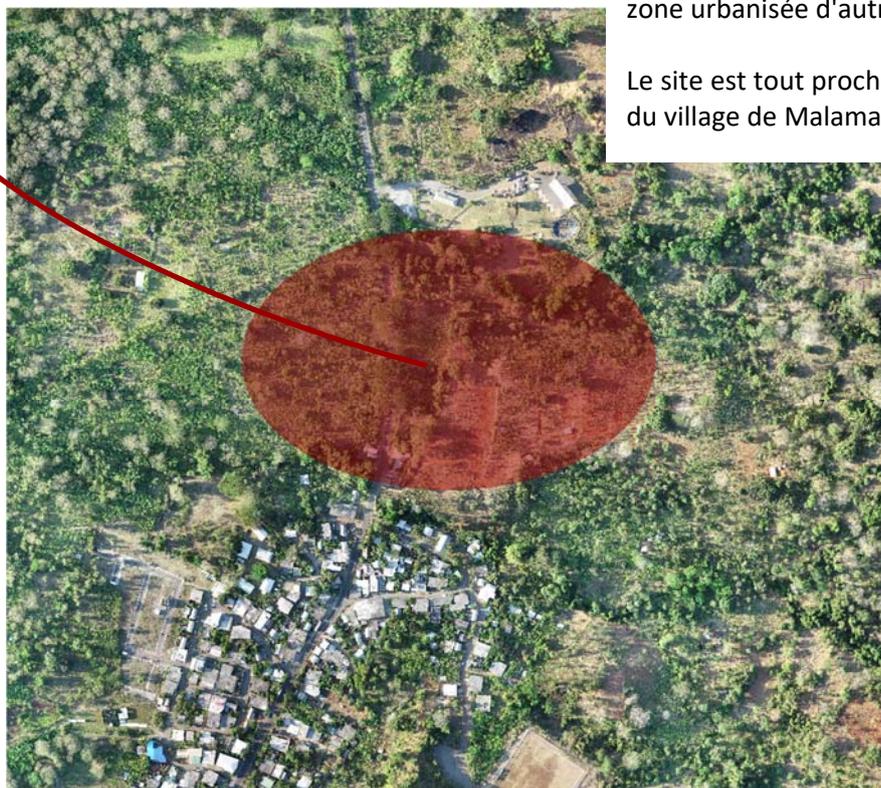
2.1.7. Plans de situation



Le projet de ZAE de Malamani se situe dans la commune de Chirongui. Plus précisément le site est localisé au Nord du village de Malamani, de part et d'autre de la RD5 axe routier important de la partie Sud de l'île.

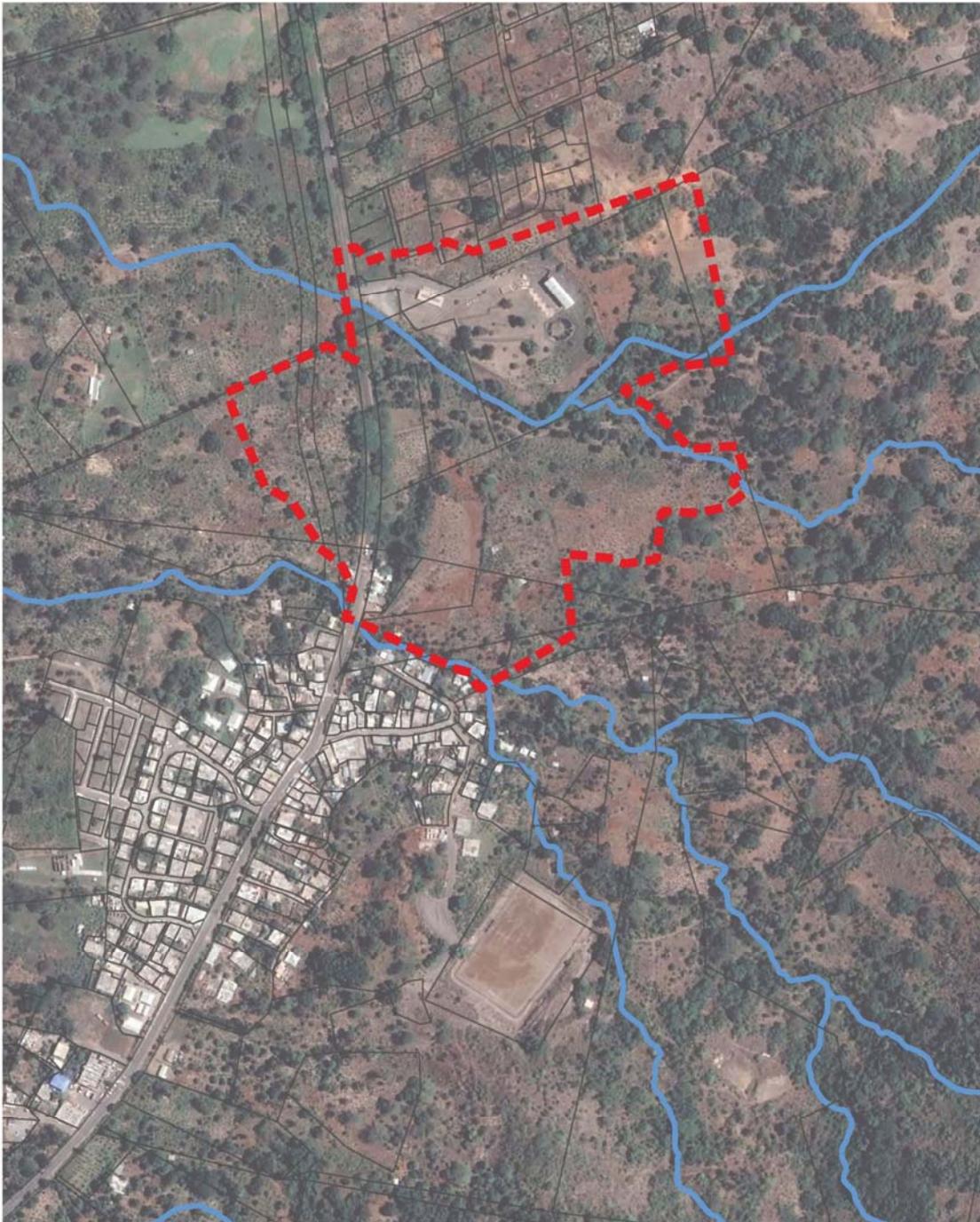
Il est localisée entre zone humide et zone de pente d'une part et entre zone agricole et zone urbanisée d'autre part.

Le site est tout proche du centre du village de Malamani

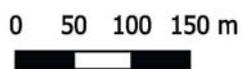


2.1.8. Le périmètre sur lequel porte la mise en compatibilité du PLU

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité du PLU apparait en rouge sur la carte ci-dessous.



CADASTRE ET PHOTO AERIENNE



MODIFICATION DU PLU

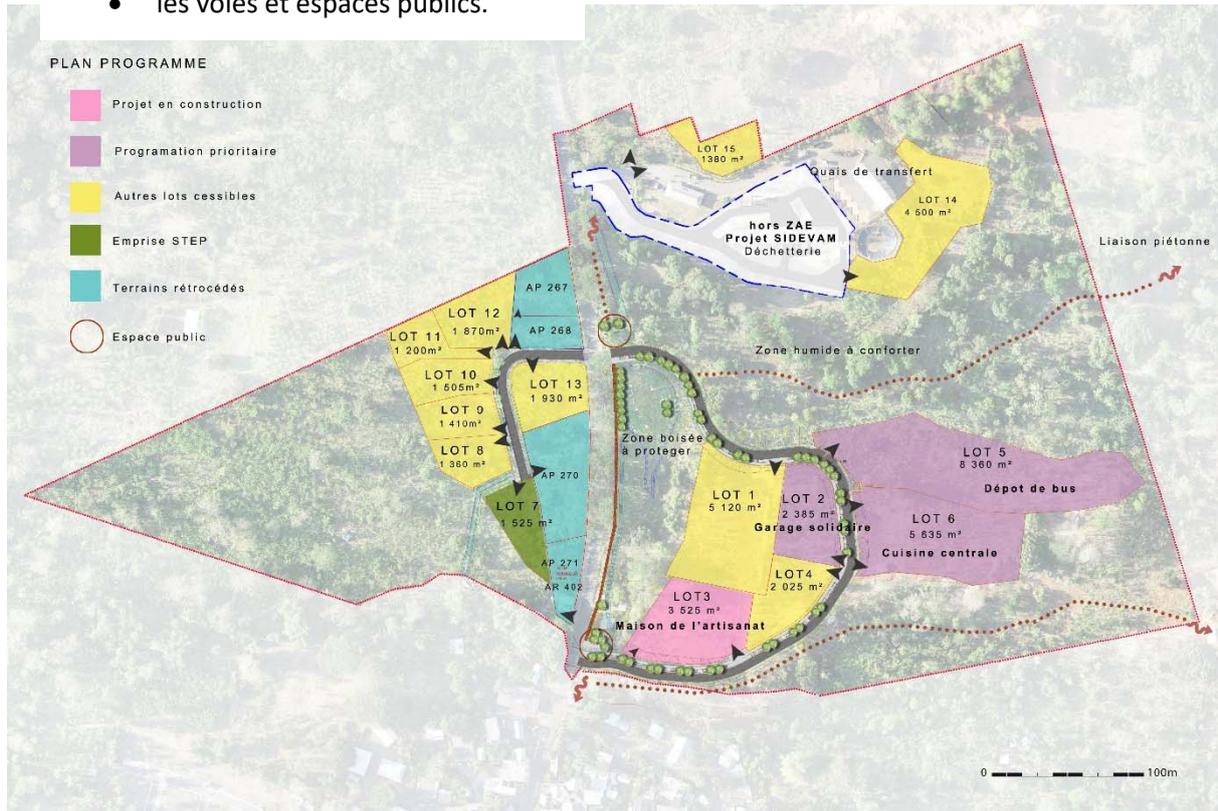
 PERIMETRE DE MODIFICATION

Périmètre de l'emprise foncière concernée par la mise en compatibilité

2.2. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Le programme se présente ainsi et se compose de 4 sous-ensembles :

- les activités prioritaires ;
- l'existant et les lots rétrocedés ;
- les nouveaux lots à bâtir ;
- les voies et espaces publics.



17

Plan programme



2.1. PROGRAMME DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Au total environ 4.5 ha de foncier à vocation économiques sont aménagés, ils sont repartis de la manière suivante :

- 4 parcelles non maîtrisées sont viabilisées (6 309 m²) ;
- 3 parcelles sont viabilisées pour des activités prioritaires (1.5ha) ; la déchetterie hors ZAE est également prioritaire.
- 1 parcelle accueille la maison de l'artisanat (0,35 ha) ;
- 1 parcelle accueillera une STEP
- 10 parcelles sont viabilisées pour accueillir d'autres activités économiques (2ha).

Numéro de lot ou référence cadastrale	Programme envisagé	Superficie des lots en m ²		
Terrains non maîtrisés				
AP 267		1 472		
AP 268		1 000		
AP 270		2 842		
AP 271/AR 402		995		
Sous total		6 309		
Terrains aménagés				
LOT 1		5 120		
LOT 2	Garage solidaire	2 385		
LOT 3	Maison de l'artisanat	3 525		
LOT 4		2 025		
LOT 5	Dépôt de bus	8 350		
LOT 6	Cuisine centrale	5 635		
LOT 7	STEP	1 525		
LOT 8		1 360		
LOT 9		1 410		
LOT 10		1 505		
LOT 11		1 200		
LOT 12		1 870		
LOT 13		1 930	Projet en construction	
LOT 14		4 500	Equipement	
LOT 15		1 380	Programme prioritaire	
			Autres lots à bâtir	
Sous total		43 720		
hors ZAE	Déchetterie	4 475		
Total		54 504		

Tableau de surface

2.2. PROGRAMME DES ACTIVITES PRIORITAIRES ATTENDUES SUR LA ZAE

2.2.1. Le garage solidaire

La Communauté de Communes du Sud a décidé de créer un garage social et solidaire au sein de la ZAE de Malamani.

Il s'agit de **répondre aux besoins associés au développement de la mobilité** mais également **aux besoins en formation et professionnalisation des acteurs de la filière**, en particulier ceux exerçant de manière informelle. La structure accueillera essentiellement les publics bénéficiant des minimas sociaux ou percevant de faibles revenus.

Le projet poursuit principalement quatre objectifs :

- Structurer le tissu économique local autour de la mobilité et de l'activité mécanique ;
- Limiter au maximum l'impact environnemental lié aux activités de mécanique informelles ;
- Favoriser la professionnalisation et la formation des acteurs économiques autour des métiers de la mécanique sur le territoire ;
- Faciliter l'accès à l'emploi et à l'insertion par l'activité économique aux publics les plus fragiles.
-

2.2.2. Le dépôt de bus

Le dépôt de bus comprend un garage de maintenance d'une superficie d'environ 1 000 m² au sol, une aire de lavage et une aire de stationnement pour les bus et les véhicules des chauffeurs. **Il s'agit également de répondre aux besoins liés à la mobilité sur le territoire, en promouvant les transports en commun public à destination des scolaires mais aussi à un public plus large par la suite.**

2.2.3. La cuisine centrale d'une capacité de 11 000 repas/j

En 2019, les besoins étaient de 9 400 repas par jour pour les établissements du 1er et 2nd degré des communes de Bandrélé, Bouéni, Chirongui, Kani-Kéli (ratio de fréquentation : 80 % pour les primaires et collégiens et 50% pour les lycéens).

Les besoins vont augmenter et la production devrait atteindre 11 000 repas/jour très prochainement.

Pour éviter un risque de surdimensionnement de l'outil, notamment hors période scolaire, celle-ci représentant en moyenne 215 jours par an, l'infrastructure de la cuisine permettra le stockage, le traitement, la transformation et la valorisation des produits locaux de saison, et la production de repas à des tiers notamment en direction des dispensaires et des crèches.

La production des repas « extra-scolaires » pourra être réalisée notamment le weekend, toute la semaine en période de vacances scolaires, en dehors et parfois pendant les heures production des repas scolaires en horaires décalés, la nuit par exemple.

2.2.1. La déchetterie (hors ZAE)

Le SIDEVAM a programmé, avec le soutien de l'ADEME, la création de 8 déchetteries sur le territoire. **La déchetterie de Malamani devrait être opérationnelle dès 2023.**

La déchetterie ne fait pas partie de l'aménagement de la ZAE

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Chirongui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 16 février 2011.

3.1. LE CONTEXTE AU REGARD DU DROIT DES SOLS ET L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

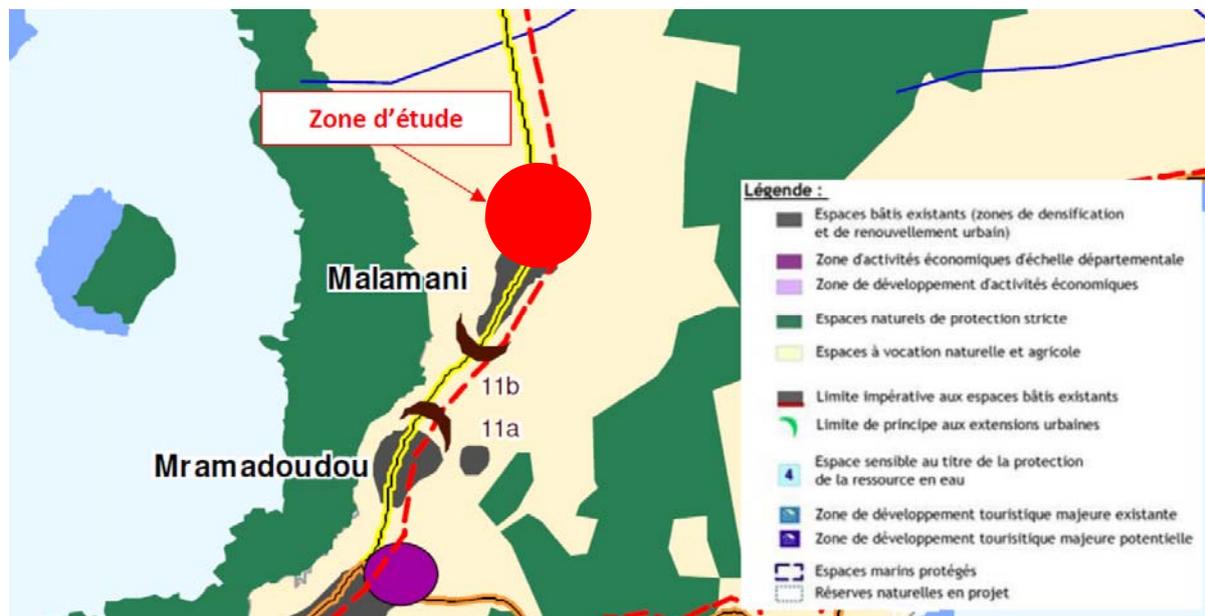
3.1.1. Le contexte réglementaire

L'emprise de la ZAE est aujourd'hui pour partie classée en zone A rendant la réalisation de l'opération impossible. Une Mise En Compatibilité -MEC- du PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet -DP- est donc requise afin de permettre la réalisation de ce projet.

3.1.2. Compatibilité avec le PADD valant SAR

Par délibération en date du 29 septembre 2011, l'assemblée départementale a décidé de réviser le PADD valant SAR de 2008 qui reste en vigueur jusqu'à l'approbation de la révision en cours. L'approbation du SAR devrait être effective courant 2022.

La zone d'étude est localisée en **espace à vocation naturelle et agricole**. Les espaces, les sites et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques doivent faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur.



PADD. Carte de destination générale des sols. Source : Etude d'impact ARTELIA

Le PADD précise que les documents locaux d'urbanisme identifieront parmi les espaces naturels ou agricoles existants ceux qui peuvent être utilisés pour des extensions urbaines. En dehors des extensions urbaines, ces espaces peuvent accueillir uniquement les activités et installations suivantes dont :

- Les constructions et aménagements liés directement à l'exploitation agricole, forestière et aquacole dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement, aux sites ou aux paysages ;

- Les équipements légers pour le développement des loisirs, du tourisme « vert » et la découverte des milieux (tels que des gîtes ruraux, des installations et des constructions légères dédiées par exemple à l'accueil des visiteurs, à la gestion, à l'entretien ou à l'observation des milieux), dans la mesure où ils sont intégrés à un projet d'ensemble de préservation et de mise en valeur de ces espaces ;
- **Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets, l'assainissement des eaux usées et l'adduction en eau potable** pourront y être localisés après étude de leur impact sur la ressource en eau et sur les activités agricoles **lorsqu'ils ne pourront trouver leur place dans les espaces bâtis** ;
- Les équipements liés à l'exercice des missions de sécurité civile ;
- Les carrières : Les carrières et activités extractives minières sont interdites dans les espaces naturels de protection stricte. Toute nouvelle carrière devra être desservie immédiatement par une voirie de niveau national ou départemental et ne pourra être située en continuité d'une zone d'habitat existante ou future.

Le projet de zone d'activité n'est pas compatible avec le PADD.

- Le PADD interdit la création de nouvelles ZAE de plus de 5 ha hors de la proximité immédiate de la plateforme portuaire de Longoni et identifie le site d'étude comme à vocation agricole et naturelle.
- Le PADD de Mayotte a comme objectif pour Malamani de préserver la vocation agricole de cet espace. Il ne prévoit pas de zones d'accueil d'activités nouvelles sur le secteur.

La réalisation de la ZAE de Malamani nécessite donc l'approbation du SAR en révision, ou la mise en compatibilité du PADD en application de l'article L. 300-6-1 du CU¹.

L'article L. 300-6-1 du CU précise en effet que :

« 1. La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

..... »

3.1.3. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) & Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Ce schéma constitue le projet de développement et de protection du territoire. L'article L. 4433-7 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit qu'il « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement » et « détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines des activités industrielles, portuaires, artisanales,

¹ Sous réserve d'une expertise juridique par les services de l'Etat.

agricoles, forestières et touristiques ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. »

En application de l'article L. 4433-15 du CGCT, le SAR comporte un chapitre contenant « les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral » qui vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Parmi les orientations fondamentales, le SAR en cours d'élaboration décrit 5 ZAE principales situées sur un axe Nord-Sud Grande-Terre (Longoni, Kawéni, Combani, Coconi, Malamani) et 3 ZAE secondaires (Ironi Bé, Badamiers, Dembéni).

Le SAR en projet prévoit conformément au SRDEII la réalisation d'une zone d'activités à Malamani.

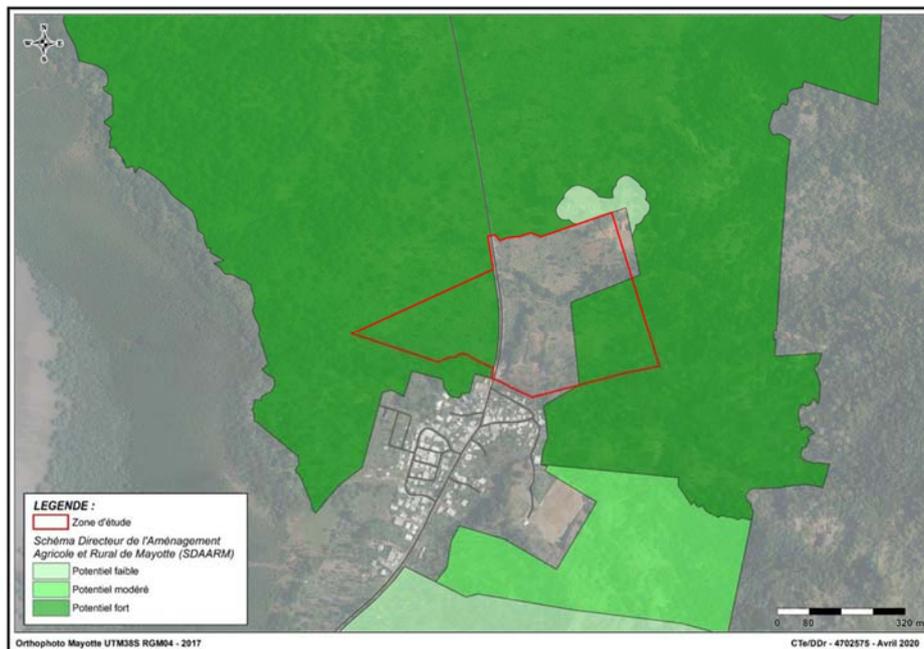
3.1.4. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Le territoire de Mayotte ne dispose d'aucun SCOT.

3.1.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM)

Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte a été finalisé en 2011, il définit de manière concertée et à l'échelle de l'ensemble du territoire :

- des zones agricoles à faible potentiel,
- des zones agricoles à potentiel modéré,
- des zones à fort potentiel de développement agricole.



Emprise du projet vis-à-vis du SDAARM- Source : Etude d'impact ARTELIA

Un peu plus de la moitié du périmètre concerné par la future ZA se situe hors zonage SDAARM tandis que l'autre moitié se situe en zones agricoles à potentiel fort.

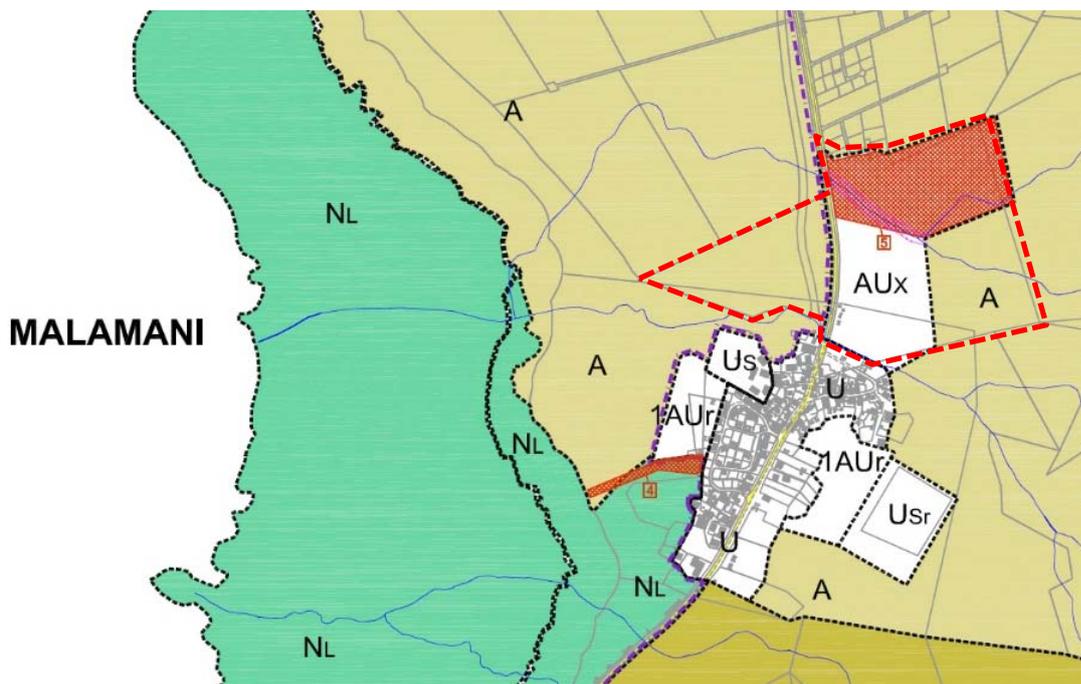
Cette zone est définie de la manière suivante : « Les zones à fort potentiel de développement agricole (ZFPDA) se situent préférentiellement dans des zones de faible pente. Elles ont été mises en exergue lors des

réunions débat et lors des restitutions aux conseils municipaux. En effet, elles présentent à la fois un fort potentiel agronomique mais également humain. Ce sont des zones qui, aux dires des acteurs locaux, permettront de valoriser au mieux les futurs investissements. En effet, les différents témoignages recueillis concernant les activités passées ou présentes ainsi que les projets futurs ont mis l'accent sur le dynamisme agricole dans ces zones » (SDAARM, Juin 2011).

Le projet est situé pour environ 50% de son périmètre en zones agricoles à fort potentiel.

L'étude préalable agricole en cours fera l'objet d'un avis réalisé par la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier CDENAF.

3.1.6. Compatibilité avec le PLU



Emprise de la zone d'étude sur le document graphique. PLU avant mise en compatibilité

➤ Règlement

Le périmètre de l'opération est aujourd'hui classé en :

- **Zone à urbaniser (AUx)**

Les zones Aux sont des zones à urbaniser. Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de dépôt.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et de viabilisation : voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc.

- **Zone agricole (A)**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions sont autorisées sous conditions afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Si en zone AUx l'aménagement de la ZAE est compatible avec le règlement, ce n'est pas le cas en zone A, ce qui rend la mise en compatibilité du PLU nécessaire.

↳ 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.

La zone d'étude est concernée par l'**emplacement réservé n°5** correspondant à l'aménagement d'un quai de transfert des déchets ménagers. Ce quai de transfert existe d'ores et déjà.

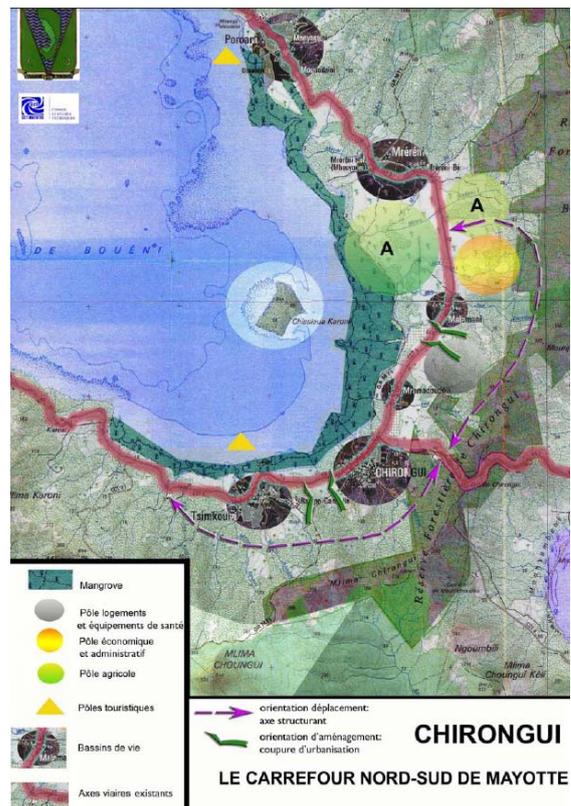
L'aménagement de la ZAE ne remet pas en cause le quai de transfert préexistant.

↳ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Si le projet de ZAE de Malamani répond aux enjeux du PADD du PLU, ce dernier n'est pas compatible avec le PADD valant SAR de 2008 !

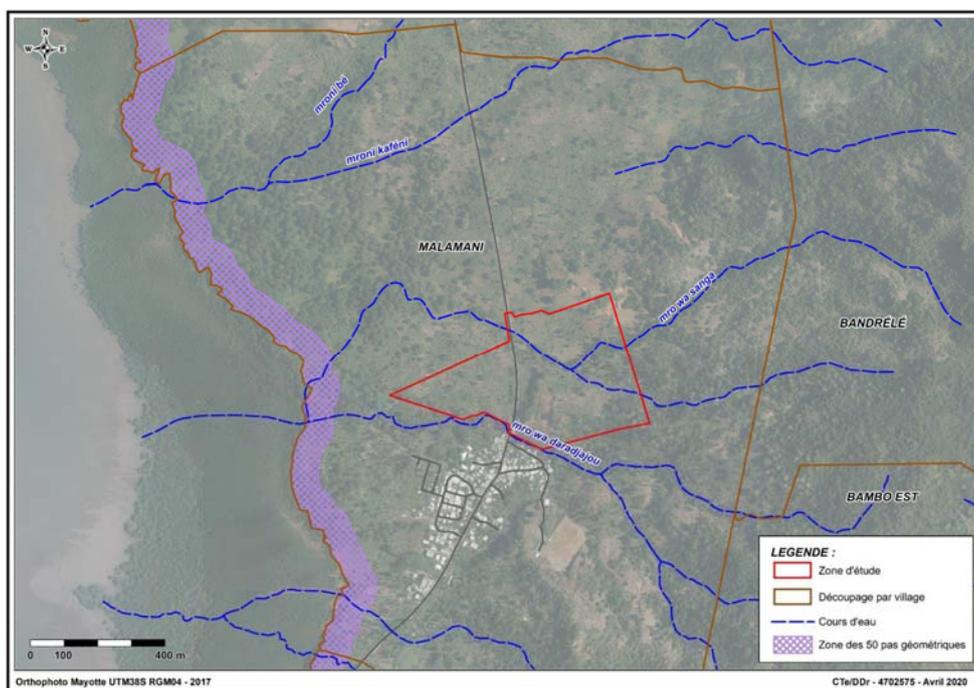
Un des objectifs du PADD est en effet "de diversifier le tissu économique", et les « terrains Abdallah » sur lesquels se trouve le projet de la ZAE de Malamani sont identifiés pour des « implantations de nouvelles activités ».

Sur le document graphique du PADD si contre, un pôle économique est bien localisé au Nord du village de Malamani.



3.1.7. Compatibilité avec la Bande des 50 pas géométriques ou Domaine Public Maritime (DPM)

Les 50 pas géométriques constituent une bande littorale de 81,20 m propriété de l'Etat. Elle est inaliénable et imprescriptible. **Le projet n'est pas concerné par la limite des 50 pas géométriques**



Situation de la zone d'étude vis-à-vis des 50 pas géométriques- Source : Etude d'impact Artelia

3.1.8. Compatibilité avec Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

25

Le SDAGE a arrêté 5 orientations principales :

1. Réduire la pollution des milieux aquatiques ;
Une STEP sera réalisée et tous des projets seront raccordés au réseau EU relié à cette STEP.
2. Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population ;
L'équipement n'intercepte pas de périmètre de protection ou de milieu aquatique.
3. Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité ;
Le projet permet le maintien d'une superficie importante de milieux naturels support de biodiversité.
4. Développer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau ;
Non concerné.
5. Gérer les risques naturels (inondation, ruissellement, érosion, submersion marine).
L'implantation du projet prend en compte l'ensemble des risques.

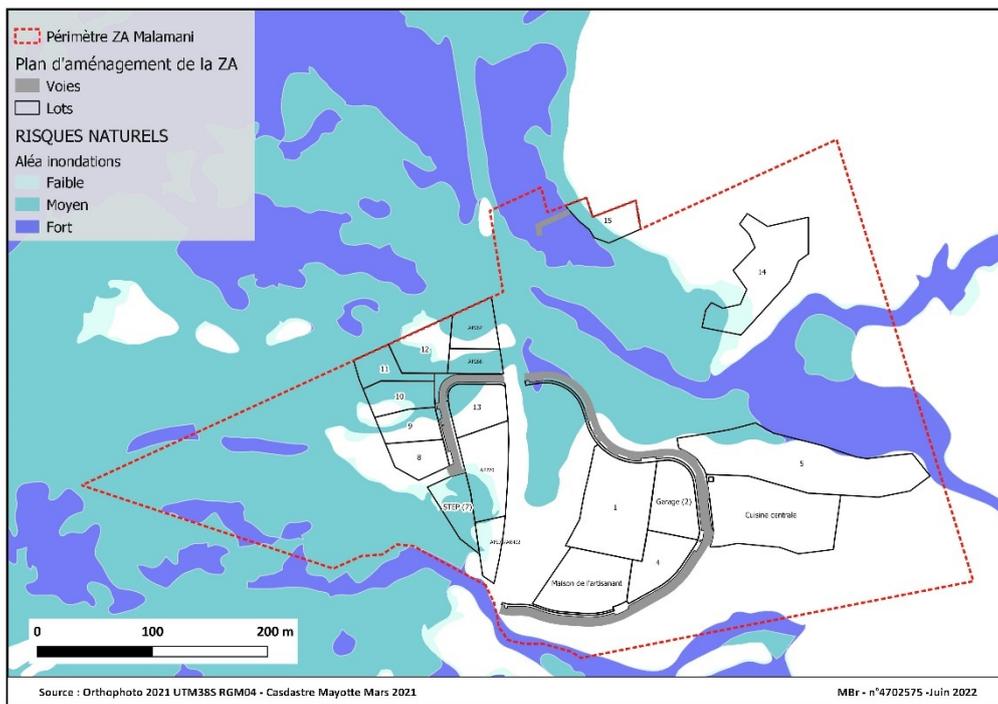
Le projet de ZAE de Malamani et la modification du PLU autorisant sa réalisation ne viennent donc aucunement en contradiction avec celles-ci.

3.1.9. Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

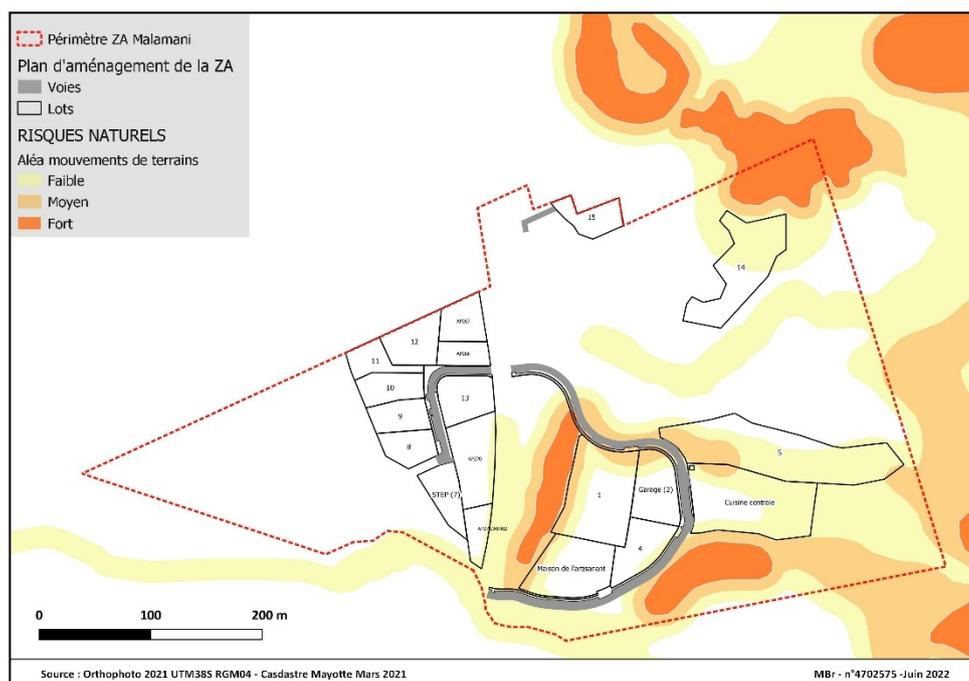
Un Plan de Prévention des Risques est en cours d'élaboration sur Chirongui. La DEAL a publié les cartographies ci-dessous. Le plan d'aménagement y est superposé et ne concerne pas :

- l'aléa inondation fort ;
- l'aléa mouvements de terrains fort, sauf très rares exceptions pour l'aménagement des voies ;
- les secteurs soumis à risques littoraux et de submersion cyclonique.

Le projet d'aménagement de la zone d'activité est compatible avec le PPRN en cours d'élaboration.



Cartographie des risques d'inondation



Cartographie des risques mouvements de terrains

3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.2.1. Le rapport de présentation

L'emprise de la zone d'activité est aujourd'hui en partie classée en zone A, afin de permettre la réalisation de cet aménagement sur l'emprise considérée :

- une partie de la zones A est déclassée et apparait en zone AUx ;
- inversement, une partie de la zone initialement classée en zone AUx est désormais classée en zone A ;
- les secteurs les plus fragiles, associés aux cours d'eau sont classés en zone N.

Les surfaces référençant les différents zonages à l'intérieur du périmètre évoluent de la manière suivante :

ZONE	Périmètre de l'adaptation du PLU		
	Etat initial	Etat projet	
AUX	107 944	97 235	- 10 709
A	38 328	22 270	- 16 058
N	0	2 6767	+ 26 767

La zone AUX comprend un sous secteur.

3.2.2. Le PADD du PLU

La présente modification ne porte pas d'incidence sur le PADD du PLU.

3.2.3. Création d'une OAP

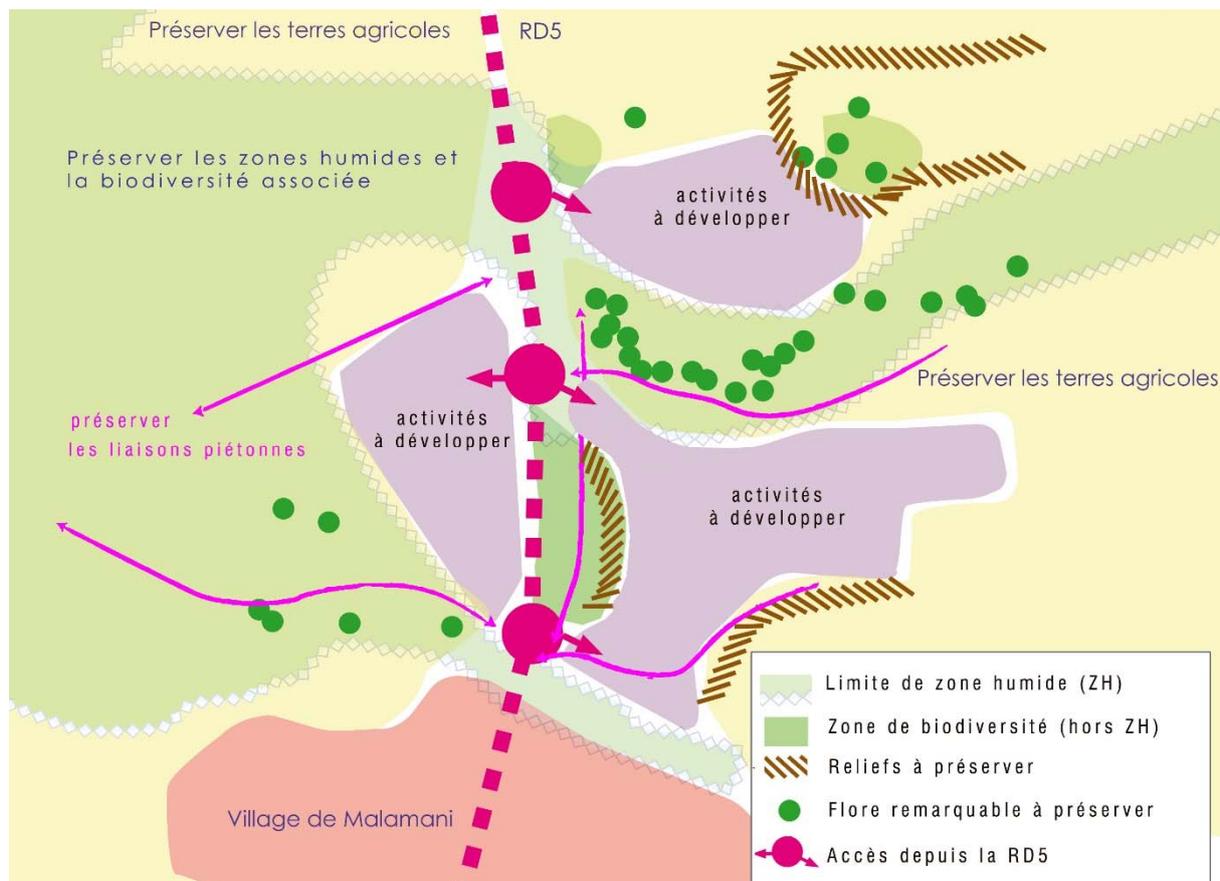
📌 Le contexte règlementaire

La création d'une zone AU nécessite la réalisation d'une OAP. En effet l'art. R. 151-20 du CU précise :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone **et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. ... »**

➤ OAP proposée



28

Les grands principes d'aménagement sont illustrés par le schéma ci-dessus.

Le projet de zone d'activité de Malamani devra respecter les grands principes suivants :

- Préservation des plantations existantes le long de la RD5 et en particuliers des grands sujets.
- Préservation autant que possible de la topographie et du couvert végétal.
- Préservation autant que possible des zones humides et des zones de biodiversité (en particulier les zones d'alimentation du Crabier et des Caméléons).
- Respect des cours d'eau ainsi que de leurs abords.
- Préservation des terres agricoles.
- Gestion des eaux pluviales traitée majoritairement à ciel ouvert.
- Attention particulière en termes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans les aménagements des espaces extérieurs comme pour les constructions.
- Attention à l'insertion paysagère et urbaine qui devra être particulièrement soignée, en particulier en limite d'urbanisation.
- Utilisation de matériaux bio ou géo sourcés à privilégier ainsi que les savoir-faire locaux.

3.2.4. Le règlement

Afin de permettre la réalisation de la zone d'activités économiques **la géométrie des zones A et AUx est modifiée**. Suite à la réalisation du quai de transferts des déchets, l'emplacement réserve N°5 est supprimé.

Les règlements des zones A et N ne sont pas modifiés et restent donc identiques.

Le règlement de la zone AUX est modifié de la manière suivante.

CARACTERISTIQUES

Les zones AUX, sont des zones à urbaniser. Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de dépôt.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

Cette zone AUX comporte un sous-secteur :

- Zone AUXe : Il s'agit d'un sous-secteur de la zone d'activité qui permet les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement public d'intérêt général.

La création d'un indice spécifique permet d'adapter les dispositions des zones existantes en intégrant des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

29

Article 1-AUX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUX ;
- 1.2 Les carrières ;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs;
- 1.4 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning.

Article 2-AUX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.5 Les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
- 2.6 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.8 Les installations de tri, traitement, les quais de transfert des déchets et autres installations prévues dans le PEDMA de l'île de Mayotte ;

2.9 Les parcs de stationnement ;

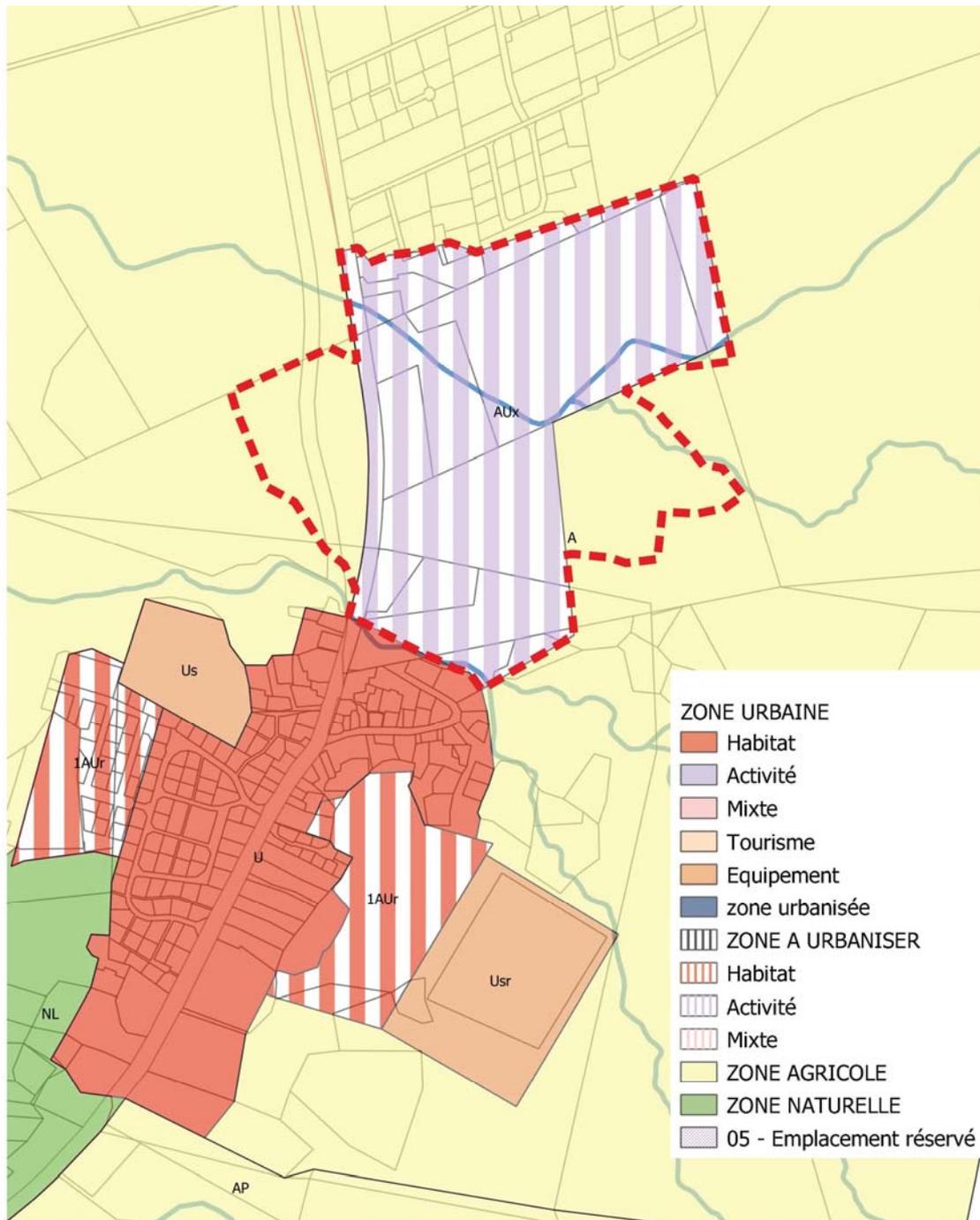
2.10 Les ouvrages indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement.

2.11- En zone AUXe, les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement public d'intérêt général.

<p>Cette rédaction autorise dans la zone indiquée la réalisation d'équipement public comportement de l'hébergement</p>

Les articles 3-AUX et suivants ne sont pas modifiés.

Document graphique

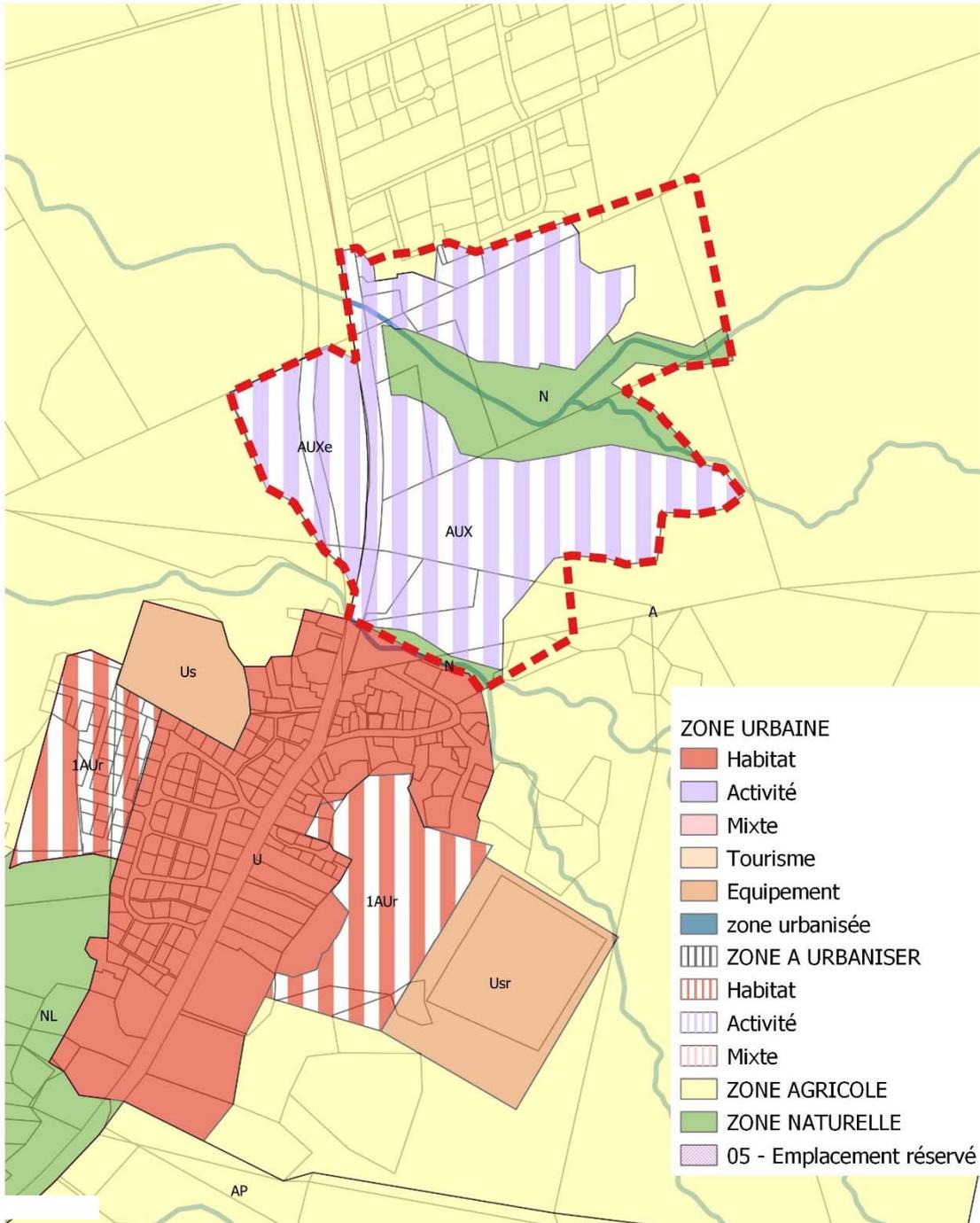


PLU EXISTANT



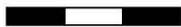
MODIFICATION DU PLU

PERIMETRE DE MODIFICATION



DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE

0 50 100 150 m



MODIFICATION DU PLU

 PERIMETRE DE MODIFICATION

Document graphique. PLU modifié après mise en compatibilité

3.1. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale figure en annexe du présent dossier.

Pour accéder à la version complète de l'évaluation environnementale, se référer à la **pièce B du dossier d'enquête publique**.

4. ANNEXES

4.1. REGLEMENT DU PLU EXISTANT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT	6
ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION	7
ZONE U	8
ZONE UX	16
ZONE US	22
ZONE UT	27
ZONE A URBANISER 1AU	31
ZONE AUX	39
ZONE AUS	46
ZONE AGRICOLE A	52
ZONE NATURELLE N	57
 ANNEXES	 63
 ANNEXE 1 - Glossaire	 63
ANNEXE 2 - Stationnement	67
ANNEXE 3 – Hiérarchie des voies	69
ANNEXE 4 – Extrait de la loi littoral	70
ANNEXE 5 – Complément espaces libres	75

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-11 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET DES DIFFERENTES PIECES CONSTITUTIVES

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Chirongui.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et à utiliser le sol.

1- LES REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES LORSQUE LA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Article R.111-2 du code de l'urbanisme: Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- LES PRINCIPES DIRECTEURS DES ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.110 du code l'urbanisme: Harmonisation par les collectivités publiques et dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacement...

L.121-1 du code de l'urbanisme : Principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

3- LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME, DEFINIES AUX ARTICLES SUIVANTS DE LA LOI DU 18 JUILLET 1985

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, a inséré dans le titre IV du livre I du Code de l'Urbanisme un chapitre VI intitulé « Dispositions particulières au littoral ».

La commune de Chirongui est soumise à la Loi Littoral en raison la présence de l'Océan Indien et du lagon de Mayotte.

Toutefois, des dispositions concernant la Loi Littoral sont spécifiques à Mayotte. Ainsi, l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005, prise sur le fondement de l'article 38 de la Constitution et de l'article 62 de la loi du 21 juillet 2003 dite loi de programme pour l'outre-mer, a pour objectif quant à elle, de protéger, d'aménager et de mettre en valeur la zone dite des cinquante pas géométriques.

4 -LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R123-13, QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS, ET QUI PEUVENT ETRE REPORTES A TITRE D'INFORMATION, SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

5- L'ARTICLE L 421-4 RELATIF AUX OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE

6- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE MENTIONNEES EN ANNEXE

7- LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

8- LES PERIMETRES SENSIBLES (L 142.1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

9- LA LOI N° 64-1246 DU 16.12.1964 RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES MOUSTIQUES

10- LA LOI N° 92-3 DU 3 JANVIER 1992 SUR L'EAU

11- RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS VISES A L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME (SCOT ET DESORMAIS PDU ET PLH)

Selon l'article L710-6 du code de l'urbanisme, pour l'application de l'article L. 123-1, les mots : "du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur" figurant à l'avant-dernier alinéa sont remplacés par les mots : "du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte".

- Rapport de compatibilité avec le PADD de Mayotte.
- Prise en compte des projets d'intérêt général (R.121-3 et R.121-4)

12- ARTICLE L.110 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT ET ARTICLE L.200-1 DU CODE RURAL, NOTAMMENT LE PRINCIPE DE PRECAUTION

13- DIRECTIVES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES (LOI DU 8 JANVIER 1993, ART. 1^{ER})

14- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE : LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941, LA LOI DU 15 JUILLET 1980 ET LA LOI DU 17 JANVIER 2001 DOIVENT ETRE PRISES EN COMPTE

15- LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 (SRU), NOT. L'ART. 55 SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

16- LA LOI ENL DU 13 JUILLET 2006 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

17- LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

18- LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 3 JUILLET 2003

19 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES PARTICULIERES AU LITTORAL (L.146-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions de la Loi Littoral applicables à Mayotte sont précisées par l'Ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 01 janvier 2006 et qui abroge l'Ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme à Mayotte.

La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire d'une commune littorale. A l'intérieur même du territoire communal, les dispositions de la Loi varient selon que l'on se situe dans :

- le territoire communal dans son ensemble
- les espaces proches du rivage
- la bande littorale
- les espaces remarquables (espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral).

Comme définie à l'article **L. 711- 5 du code de l'urbanisme** : « Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 dans sa rédaction issue de l'article L. 711-3 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la même bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.

Les secteurs de la zone dite "*des cinquante pas géométriques*" situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, lorsqu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. »
Le détail de la Loi Littoral applicable à Mayotte est présenté en annexe du ce présent règlement.

20 - S'AJOUTENT OU SE SUBSTITUENT AUX REGLES DE CE PLU, LES PRESCRIPTIONS PRISES

AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, DONT NOTAMMENT :

- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi "Eau" du 3 janvier 1992,
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions ;

Pour rappel :

Les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R

et A 422-1 et suivants ; les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L., R. et A.430-1 et suivants du code de l'urbanisme ; Au titre de la loi "eau" et de ses décrets d'application, tout déversement, rejet, dépôt direct ou indirect d'eau ou de matière et plus généralement, tous faits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau superficielle ou souterraine sont dans certains cas soumis à autorisation ou déclaration.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones urbaines : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser 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 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 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.

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, son ouverture à l'urbanisation peut-être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

En l'absence de PPRI, une carte des aléas forts sera matérialisée sur le zonage.

Certains secteurs sont affectés par des risques d'aléas forts, de type inondation, submersion cyclonique ou mouvement de terrain. Ces secteurs seront indiqués dans le zonage par l'indice « r » comme « risque ».

Certaines zones comprennent un sous-secteur correspondant aux espaces situés dans la bande littorale (ZPG), ces secteurs seront indiqués dans le zonage par l'indice « l » comme « littoral ».

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés 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 collectifs à l'exploitation agricole sont seules autorisée en zone A. La zone A comporte un sous secteurs : **AP**.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zones naturelles et forestières 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 leur caractère d'espaces naturels.

- Des secteurs **N** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.

- Des secteurs **NL** : zone naturelle à vocation de protection stricte des espaces remarquables de la commune et des espaces proches du rivage. Cette zone comprend aussi la bande littorale.
- Des secteurs **NF** : zone naturelle à vocation de protection stricte des espaces remarquables de la commune correspondant aux réserves forestières.

Les documents graphiques du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme délimitent en outre :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes bénéficiaires, en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

Règles Générales :

1 - Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 30.12.2009.

2 - Travaux en rivière

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

3 - Maîtrise des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondation liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DEFRIQUEMENT

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du Code Forestier)

ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable.

ZONE U**CARACTERISTIQUES**

La zone U est une zone urbaine associant habitat, service et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. **Elle correspond au tissu urbain existant des villages.** C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. C'est l'espace du village et constitue donc le pôle majeur de centralité. Il a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics de proximité, habitations, commerces et activités à condition de respecter la qualité du cadre de vie. La densification indispensable implique la généralisation des constructions à plusieurs étages.

Son attractivité sera renforcée par le développement des activités liées au tourisme et aux loisirs ainsi que par de petites opérations de logements.

Les ravines créent des coupures vertes, partageant l'urbanisation en séquences, permettant ainsi une différenciation et une lisibilité de chacun des écarts dans le paysage.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

Cette zone U comporte le secteur UL correspondant à la zone urbaine comprise dans la bande littorale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1-U: occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdites :**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés liées à une activité existante;
- 1.2 Les dépôts de ferrailles;
- 1.3 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2-U ;
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil de camping ou caravaning ;
- 1.5 Les carrières ;
- 1.6 Les affouillements et exhaussements au titre de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

Dans la zone UL sont interdites :

- 1.8 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2-U de la zone UL.

Article 2-U : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1-U, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 2.1 La reconstruction des constructions après sinistre ;
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, les commerces, les bureaux et les services, les abris de jardin et les garages ;
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration préalable sous réserve de faire partie de la liste des installations classées de la DRIRE susceptibles d'être admises en zone urbaine ;
Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel.
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Dans la zone UL sont autorisées:

- 2.5 Les constructions et installations destinées aux services publics, à usage de commerce, les structures artisanales;
- 2.6 Les équipements collectifs, les édifices religieux;
- 2.7 Les opérations de réaménagement de quartier et les opérations de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre ;
- 2.8 Les équipements touristiques et hôteliers ainsi que tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.
- 2.9 L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 3-U: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-U: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 LES RESEAUX SEPARATIFS

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. 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.

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 fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront

empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques, et qui entraîne des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être le plus discret possible. Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Il serait souhaitable que les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées soient réalisés en souterrain.

Article 5-U: caractéristiques des terrains constructibles**1- Non réglementé pour :**

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-U: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine, existante ou déjà autorisée, la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers
Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

6.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U.

Article 7-U: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

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

Deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent soit être mitoyennes l'une de l'autre soit respecter une distance d'au moins 4 m de façade à façade

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.

Article 9-U: emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-U1.

Article 10-U: hauteur maximale des constructions

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

10.2 Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres à l'égout et de 16 mètres au faitage, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au haut de l'acrotère, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U.

Article 11-U: aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés et restaurés.

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe-eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Ils seront alors masqués par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-U1 : stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'ensemble (y compris lotissement) la réalisation de stationnement groupé mutualisé en dehors des terrains d'assiette individuels est autorisée.

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- équipement hospitalier : 1 emplacement pour 5 lits.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.
- établissement d'enseignement du premier et du second degré : 1,5 emplacement par classe.
- établissement d'enseignement supérieur ou pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.

Pour les établissements d'enseignement, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé au minimum :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.

- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve toutefois, que Lorsqu'une aire de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas dudit article L 123-1-2, elle ne se situe pas à plus de 250 m de l'opération concernée.

Article 13-U: espaces libres et plantations

- 13.1 Au moins 20 % de la superficie de la parcelle doit être maintenu en pleine terre et planté afin de préserver les cours et jardins.
- 13.2 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.
- 13.3 Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus ou remplacés par une essence équivalente ou une toiture végétalisée si la construction nécessite l'abattage d'arbres existants. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- 13.5 Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun.

Article 14-U: coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE UX**CARACTERISTIQUES**

La zone UX est une zone urbaine. **C'est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques** (artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts) qui ne sont pas compatibles avec le voisinage existant. C'est une zone de densité modérée ou élevée.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1-UX : occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdites :**

- 1.1 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière;
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes;
- 1.3 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs;
- 1.4 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Article 2-UX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées ;
- Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les parcs de stationnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3-UX : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.1 ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-UX : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2-1 LES RESEAUX SEPARATIFS

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. 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.

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 fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et qui entraîne des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Il serait souhaitable que les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées, ainsi que les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, soient réalisés en souterrain.

Article 5-UX : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-UX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de 5 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.
- 6.2 Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers
- 6.3 Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.
- 6.4 Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UX.

Article 7-UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum.

Article 8-UX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre.

Article 9-UX : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

Article 10-UX : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale sur le sol naturel.
- 10.2 Les ouvrages techniques, cheminées, extracteurs, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- 10.3 La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 16. m.

Article 11-UX : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**11.1 GENERALITES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

Non réglementé.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-UX : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,

- 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
- 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-UX : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Article 14-UX : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.8.
- 14.2 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou aménagements de bâtiments à destination d'équipement public.

ZONE US**CARACTERISTIQUES**

La zone US est une zone urbaine réservée aux **équipements publics de grande importance** (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, hôteliers, maisons de retraite,...). Ces équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1-US : occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdites :**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et agricole ;
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-US ;
- 1.3 Le stationnement des caravanes et les terrains de camping ;
- 1.4 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée;
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;

Article 2-US : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**Sont autorisés sur toute la zone :**

- 2.1 Les équipements publics à vocation scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, ou tout équipement d'intérêt collectif ou communal ;
- 2.2 Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient directement liés au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans le secteur et que leur architecture soit intégrée et en harmonie avec le site ;
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux;
- 2.4 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3-US : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.2 ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.1 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 m pour les voies à sens unique et à 10 m pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-US : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement.

4.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte s'il existe.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans l'exutoire naturel ou la conservation et l'élimination des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle (citernes, infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou groupe de constructions qui requiert ce service.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain. Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article 5-US : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-US : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 7-US : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 8-US : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum.

Article 9-US : emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 10-US : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale sur le sol naturel. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m à l'égout des toitures.
- 10.2 Les ouvrages techniques, cheminées, extracteurs, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- 10.3 La hauteur des équipements ou ouvrages nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone doit être inférieure ou égale à 3 m.

Article 11-US : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Article 12-US : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-US : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 30% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-US : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

ZONE UT**CARACTERISTIQUES**

La zone UT est une zone urbaine ayant vocation à accueillir **les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.**

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1-UT : occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2-UT;
- 1.2 Les constructions à usage industriel ;
- 1.3 Les constructions à usage agricole ;
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de conteneurs ;
- 1.6 L'aménagement de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

Article 2-UT : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque de submersion cyclonique :

Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les constructions et installations publiques à vocation touristique, sportive, d'hébergement hôtelier et de loisirs, ainsi que toute autre activité économique liée au tourisme dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3-UT : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.1 VOIRIE**

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

3.2 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Article 4-UT : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordé par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte s'il existe.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans l'exutoire

naturel ou la conservation et l'élimination des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle (citernes, infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou groupe de constructions qui requiert ce service.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Il serait souhaitable que les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique soient installés en souterrain. Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication devront être enterrés.

Article 5-UT : caractéristiques des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6-UT : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers. Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UT.

Article 7-UT : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

Article 8-UT : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres l'une par rapport à l'autre.

Article 9-UT : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-UT.

Article 10-UT : hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise

.Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 13 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UT, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes

Article 11-UT : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- 11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles

Article 12-UT : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.

Article 13-UT : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-UT : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

ZONE A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser, dites "zones AU", correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone 1AU : Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir principalement de l'habitat, des services et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette 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.

Cette zone 1AU comporte un sous-secteur :

- **Zone 1AUR :** Il s'agit d'un sous-secteur de la zone urbaine, affecté par un aléa fort de chutes de blocs et qui, à ce titre, appelle des mesures de protection particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- 1.2 les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.3 les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ; ;
- 1.4 les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; ;
- 1.5 les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ; ;
- 1.6 les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. ;

Article 2-AU : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1-1AU, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 2.1 La reconstruction des constructions après sinistre ;
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, les commerces, les bureaux et les services ;
- 2.3 Les abris de jardin et les garages ;
- 2.4 Les piscines ;

- 2.5 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Article 3-AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 EAUX RESIDUAIRES URBAINES

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.2-2 EAUX USEES

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIEAM applicable à la commune

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

4.2-3 EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Article 5-1AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3,5 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AU1.

Article 7-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

Article 8-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres. Pour les annexes (sanitaires, cuisine, grenier, débarras, garage...), cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être laissé vierge de toute construction et non imperméabilisé.

L'emprise au sol des bâtiments doit être compatible avec le respect de l'article 5-1AU.

Article 10-1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 13 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U4, ni aux édifices religieux, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Il est recommandé que les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, soient intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il est alors conseillé de les masquer par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-1AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les opérations d'ensemble (y compris lotissement) la réalisation de stationnement groupé mutualisé en dehors des terrains d'assiette individuels est autorisée.

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- équipement hospitalier : 1 emplacement pour 5 lits.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.
- établissement d'enseignement du premier et du second degré : 1,5 emplacement par classe.
- établissement d'enseignement supérieur ou pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.

Pour les établissements d'enseignement, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve toutefois, que Lorsqu'une aire de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas dudit article L 123-1-2, elle ne se situe pas à plus de 250 m de l'opération concernée.

Article 13- 1AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun

SECTION 3 : **POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14- 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE AUX

CARACTERISTIQUES

Les zones AUX, sont des zones à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de dépôt.**

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUX ;
- 1.2 Les carrières ;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs ;
- 1.4 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning.

Article 2-AUX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.5 Les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
- 2.6 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.8 Les installations de tri, traitement, les quais de transfert des déchets et autres installations prévues dans le PEDMA de l'île de Mayotte ;
- 2.9 Les parcs de stationnement ;
- 2.10 Les ouvrages indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement.

Article 3-AUX: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AUX : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. 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.

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 fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et qui entraîne des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration.

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur

Article 5-AUX : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-AUX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers. Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AU.

Article 7-AUX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum

Article 8-AUX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 m.

Article 9-AUX : emprise au sol des constructions

Un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être laissé vierge de toute construction et non imperméabilisé.

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-AUX

Article 10-AUX : hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 9 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AUX, ni aux ouvrages dont les impératifs technologiques imposent une hauteur supérieure, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes..

Article 11-AUX : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2.50 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe-eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Il est recommandé que les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, soient intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il est alors conseillé de les masquer par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-AUX : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.

- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-AUX : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus ou remplacés par une essence équivalente ou une toiture végétalisée si la construction nécessite l'abattage d'arbres existants.
- 13.4 Tout ou partie de la bande de recul avec l'emprise publique sera végétalisée et entretenu.
- 13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-AUX : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles 3-AU à 13-AU.

ZONE AUS

CARACTERISTIQUES

Les zones AUS sont des zones à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux équipements publics de grande importance** comme les établissements scolaires, les équipements sportifs, les équipements culturels structurants, les équipements sanitaires et médico-sociaux, les équipements administratifs, les centres d'hébergement, les maisons de retraite, etc.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUS : occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- 1.2 les commerces et l'artisanat ;
- 1.3 l'hébergement hôtelier ;
- 1.4 les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.5 les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.6 les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- 1.7 les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Article 2-AUS : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1.1 L'habitat sous réserve qu'il s'agisse de logement de fonction directement lié au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans le secteur ;
- 1.2 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ;
- 1.3 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article 3-AUS: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 m pour les voies à sens unique et à 10 m pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AUS : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. 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.

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 fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et qui entraîne des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur.

Article 5-AUS : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-AUS : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction mitoyenne existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 12 m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales ;
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AUS.

Article 7-AUS : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article n'est pas renseigné mais cela n'autorise pas de déroger à la réglementation des installations classées et à la sécurité, notamment l'incendie, à laquelle il doit être satisfait.

Article 8-AUS : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres.

Article 9-AUS : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-AUS.

Article 10-AUS : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 11-AUS : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Article 12-AUS : stationnement des véhicules

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

Article 13-AUS : espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, choisies parmi les essences présentes dans l'environnement.
- 13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
- 13.4 Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun.

Article 14-AUS : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

ZONE AGRICOLE A

Les zones agricoles dites "zones A", correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En règle générale, les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

CARACTERE DE LA ZONE :

- **Zone A** : il s'agit d'une zone agricole où la construction est autorisée sous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Cette zone A comporte un sous-secteur :

- **Zone AP** : il s'agit d'un sous-secteur de la zone agricole à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres mais également pour leur grande valeur paysagère ou en raison des risques.

SECTION 1 :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

- les constructions nouvelles à usage industriel et de bureaux;
- les constructions nouvelles à usage d'habitat ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Dans la zone AP :

- Toutes les constructions non réalisées dans les conditions définies par l'article 2-A ci-dessous et notamment l'habitat.

Article 2-A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface hors œuvre brute existante, ou la rénovation des bâtiments existants, dans leur destination initiale. L'extension est autorisée une seule fois à compter de la date de délivrance du permis de construire initial et/ou à partir de la date d'approbation du PLU ;
- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,

les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,

l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,

- la création de voirie nouvelle,

Dans la zone AP :

- Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère des sites, qu'ils n'aggravent pas les risques naturels et qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 : **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3-A : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

3.1 VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article 4-A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 EAUX RESIDUAIRES

Les eaux résiduaires doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.2-2 EAUX USEES

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIEAM applicable à la commune

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

4.2-3 EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements privés aux lignes d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article 5-A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Article 7-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction qui ne jouxte pas la limite parcellaire doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale 4 mètres.

Article 8-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non jointifs doivent être séparés par une distance minimale de 4 mètres. Pour les annexes (sanitaires, cuisine, grenier, débarras, garage...), cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être laissé vierge de toute construction et non imperméabilisé.
L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-A.

Article 10-A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDéfinition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 6 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11-A : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**11.1 GENERALITES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Les clôtures sont en principe interdites ; lorsqu'elles sont admises, pour des motifs strictement liés à l'exploitation ou à la protection de la zone, elles sont édifiées en bois, en matériaux locaux ou en pierres non enduites et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00 mètres.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Il est recommandé que les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, soient intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il est alors conseillé de les masquer par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Article 12-A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13-A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les installations techniques autorisées par le présent règlement devront être masquées par une haie arbustive constituée d'arbres à feuilles caduques.

SECTION 3 : **POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14-A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE NATURELLE N

CARACTERISTIQUES

Les zones naturelles et forestières dites "zones N", **correspondent aux 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 historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Zone N : Il s'agit d'une zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.

Elle accueille toutefois un certain nombre de constructions existantes qu'il doit être possible d'entretenir et d'améliorer.

Cette zone correspond en règle générale aux reliefs, aux Espaces Remarquables et aux Espaces Proches du Rivage non urbanisés.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

Cette zone N comporte deux sous-secteurs :

Zone NL : il s'agit d'un sous-secteur de la zone naturelle à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, notamment au niveau de la bande littorale (ZPG), des Espaces Remarquables de la commune et des Espaces Proches du Rivage ou dans les secteurs affectés par des risques naturels, qui doit toutefois pouvoir accueillir ponctuellement des installations liées à sa découverte et à sa mise en valeur

Zone NF : il s'agit d'un sous-secteur de la zone naturelle à protéger strictement, elle correspond à la réserve forestière.

SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones N :

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage industriel, d'artisanat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'habitat agricole et d'entrepôt ;
- 1.2 Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou à un projet d'aménagement paysager.
- 1.3 L'ouverture et exploitation de carrières.
- 1.4 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- 1.5L L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale

Dans les zones NL et NF :

- 1.8 Les constructions nouvelles à usage d'habitat.

Article 2-N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, d'une bonne intégration au paysage et au tissu existant des constructions ou installations :

- 2.1 La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre ;
- 2.2 Les constructions, installations, ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels ou des cimetières
- 2.3 Les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone ;
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- 2.5 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui, par leur nature ou leur destination ou des données techniques particulièrement contraignantes ne pourraient être édifiés dans les zones d'habitations à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans la zone NL :

- 2.6 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- 2.7 Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans les zones NP :

- 2.8 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans les périmètres en bordure des ravines, seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-N : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, existante ou future, présentant des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R 111.5 de code de l'urbanisme.

3.1 VOIRIE

Dans le cas de la création d'une voie nouvelle desservant des installations ou constructions, et dans le cas de son ouverture à la circulation générale, son emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Article 4-N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. 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.

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 fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par

les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et qui entraînent des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article 5-N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-N.

Article 7-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction qui ne jouxte pas la limite parcellaire doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni au changement de destination, dès lors que cela ne conduit pas à réduire la distance initiale de l'ensemble par rapport à la limite séparative, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-N.

Article 8-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9-N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 10-N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

- 10.2 La hauteur totale des constructions est fixée à 10 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières autorisées au titre de l'article 2-N, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Les clôtures sont en principe interdites ; lorsqu'elles sont admises, pour des motifs strictement liés à l'exploitation ou à la protection de la zone, elles sont édifiées en bois, en matériaux locaux ou en pierres non enduites et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00 mètre.

Article 12-N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article 13-N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article 14-N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillements et exhaussements de sol

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m, ce type de travaux peut faire l'objet d'une étude d'impact et d'une étude géotechnique.

Alignement

L'alignement est la limite séparant la propriété privée des voies et emprises publiques ou d'usage public existantes, à modifier ou à créer, ou toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (largeurs de plateformes, emplacements réservés, espaces publics,...).

Annexes

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Clôture

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles

Partie de la construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Le COS détermine la surface totale des planchers - épaisseurs des murs comprises - autorisée en fonction de la surface du terrain.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30, il pourra être construit $1\ 000\ m^2 \times 0.30 = 300\ m^2$ de plancher.

Défrichage

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition

Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Egout du toit

Ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie que la base de celui-ci occupe au niveau du sol.

La projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture, etc.).

Espaces non privatifs

Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension

Ajout à une construction existante en continuité ou en discontinuité.

Extension mesurée

Extension, dont la surface totale hors œuvre brute, ne doit pas dépasser 25% de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 40 m².

Faîtage

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage

Bâtiment dont la vocation est de garer des véhicules, sa superficie n'est pas comprise dans la SHON.

Groupe d'habitations

Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

Hauteur (exprimée en mètre ou en nombre de niveaux)

On désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieure à 1.80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau. Les ouvrages techniques tels que les antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

Limite séparative de propriétés

Limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot

Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement

C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

S.H.O.B.**Surface Hors Œuvre Brute**

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

- *y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ;*
- *non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).*

S.H.O.N.**Surface Hors Œuvre Nette**

De la surface hors œuvre brute (SHOB), il convient de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- *surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m,*
- *surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée,*
- *surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles,*
- *surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération,*
- *surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),*
- *surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,*
- *déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène,*

- déduction d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure aux personnes handicapées, dans des habitations collectives uniquement,
- la surface affectée à la cave est à déduire de la SHOB dès lors qu'elle est dépourvue d'ouvertures sur l'extérieur autres que celles nécessaires à son aération.
- surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),

Pour visualiser, on a en général: 1.4m² de SHON = 1m² de SU (Surface utile)

Sol naturel ou terrain naturel

C'est celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Surface utile

En architecture, la notion de surface utile d'un bâtiment fait référence à la surface intérieure nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations verticales et horizontales, ni les paliers d'étage, ni l'encombrement des ouvrages construits (murs, voiles, cloisons, poteaux, etc.). En revanche, les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation des personnes au sein du bâtiment sont inclus.

Terrain ou unité foncière

Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Terrain naturel

En présence de dénivelés artificiels, le niveau naturel est le niveau moyen du plan incliné théorique sous l'emprise de la construction.

Véranda

Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

ANNEXE 2 : REGLES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
 Une surface moyenne de 25 m² dégagement compris sera prévue.
 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au moins pour 4 places.
 Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie d construction est précisé ci-dessous.
 La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
 Pour les autres constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
 Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ACTIVITES ARTISANALES

Il doit être aménagé un minimum de 2 places de stationnement.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE BUREAUX, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par fraction de 60 m² de bureaux.
 Un nombre de places supplémentaires pourra être imposé pour les

CONSTRUCTION A DESTINATION D'HEBERGEMENT HOTELIER

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE RESTAURANT

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 10 m² d'espace de restauration.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ETABLISSEMENTS DE FORMATION, CONFERENCES, OU REUNIONS

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 10 personnes et 1 place d'autocar par tranche de 200 m² de superficie.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS

Il doit être aménagé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique,
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidence médicalisée pour personnes âgées.
- 1 places de stationnement pour 3 emplois.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ENSEIGNEMENT

Il doit être aménagé :

Pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,

Pour les établissements du 2nd degré : 2 places de stationnement par classe.

Le stationnement et l'arrêt des véhicules de transport scolaire doit être assuré hors de l'emprise des voies publiques.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC OU DANS LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum de 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement. Au-delà de 500 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu par la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par arrêté municipal (au moins 0.80 m, ce qui porte la largeur totale de l'emplacement à un minimum de 3.30 m), libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation. Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

STATIONNEMENT DES VELOS

Lors de la réalisation d'un projet, les stationnements prévus pour vélo devront respecter à minima les critères suivants :

- Pour les bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON ;
- Pour les surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de SHON ;
- Pour les logements : 1 m² par pièce dans une limite de 5 m² par logement ;
- Pour les établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

ANNEXE 3 : HIERARCHIE DES VOIES ET AUTRES RESEAUX

LA VIABILITE PRIMAIRE

Ce terme désigne les dispositifs qui relient la zone à l'extérieur de son périmètre où encore assurent le transit au travers de la zone de certains besoins qui ne concernent pas la zone uniquement. Il peut s'agir de voies et de réseaux divers (eau potable, assainissement,...) et d'équipements assurant les besoins de la zone voisine mais aussi de manière plus élargie des sites voisins.

LA VIABILITE SECONDAIRE

Elle désigne les réseaux qui assurent à l'intérieur d'une zone des liaisons entre les différents secteurs de celle-ci. Ils relient ces secteurs entre eux et aboutissent au réseau primaire. Ils sont généralement constitués par les voies de desserte automobiles, les espaces collectifs, les espaces libres réservés aux jeux, promenade, détente, aires de stationnement ainsi que tous les réseaux (eau potable, assainissement,...) qui permettent de répondre strictement aux besoins de la zone. Elles permettent de répondre à des fonctions de transit local.

LA VIABILITE TERTIAIRE

Elle désigne les réseaux réalisés à l'intérieur d'un terrain ou d'un îlot. Ils ont pour objet de desservir uniquement le programme d'aménagement de l'îlot ou le programme de construction. Ces réseaux sont généralement réservés à l'usage d'un nombre limité d'utilisateurs, c'est-à-dire aux seuls résidents et utilisateurs des constructions et installations réalisées dans l'îlot. Les travaux de viabilité tertiaire concernent les voies, les espaces libres, les circulations piétonnes, les réseaux et d'une certaine générale les équipements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus.

En cas de desserte de constructions à destination de logements, si la desserte concerne un maximum de 10 logements, il est admis que celle-ci ait une emprise d'au moins 3.20 m sous réserve de disposer d'élargissements qui permettent le croisement de véhicules. Au dessus de 10 logements, celle-ci doit être élargie à 6 m au minimum.

ANNEXE 4 : EXTRAIT DE LA LOI LITTORAL APPLICABLE A MAYOTTE

1. Pour le territoire communal dans son ensemble

- « Les Schémas Directeurs et les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** » (*article L146-2*)
- Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** sont ménagés entre les zones urbanisables (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).
- **Les espaces urbanisés** peuvent faire l'objet « d'opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant », ainsi que d'opérations pour « l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes » (*article L146-2*).
- **L'extension de l'urbanisation** doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (*article L146-4*).
- **Jusqu'au premier janvier 2016**, il peut être dérogé, à titre exceptionnel et dans le respect des articles L146-2 et L146-6, au principe d'urbanisation en continuité défini au I de l'article L146-4 pour un **petit nombre d'opérations touristiques ou hôtelières d'importance limitée prévues par le PADD** de Mayotte, sous réserve que ce plan justifie que ces opérations respectent les objectifs de protection du patrimoine naturel, de la faune et de la flore, du paysage et des sites. Ces opérations ne peuvent entraîner aucune extension de l'urbanisation. Les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont autorisés par le représentant de l'Etat à Mayotte . (*article L.711-3 IV de l'Ordonnance n° 2005-868*).
- **Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées** peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet, après avis de la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. (*article L146-4, article 109 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ; – la CCEPP a été instituée par le décret de 1997 et son secrétariat est assuré par le Service Environnement et Forêts de la DAF-*).
- **En dehors des espaces urbanisés**, « l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme » (*article L146-5*)
- Le plan local d'urbanisme doit classer en **espaces boisés**, au titre de l'article L130-1 les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte (*article L146-6*)
- Le statut insulaire de Mayotte fait que la disposition de non construction de **route de transit** à moins de 2000 m du rivage ne s'applique pas. Toutefois, la réalisation de nouvelles routes de transit et de desserte locale est soumise à la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte (*article L146-7*)
- **Pour les installations, constructions et aménagements de nouvelles routes et ouvrages** nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, la défense nationale, la sécurité civile, les aérodromes et les ports autres que les ports de plaisance, la loi Littoral ne s'applique pas. (*article L146-8*)

- **Les stations d'épuration** avec rejet en mer non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées à titre exceptionnel par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (article L146-8, loi n° 94-112 du 9 février 1994, article 8)

2. Dans les espaces proches du rivage :

- Dans les espaces proches du rivage, **l'extension de l'urbanisation** n'est admise et les opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par un chapitre particulier du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

- En l'absence d'un tel plan approuvé, l'urbanisation peut être autorisée à titre exceptionnel et sur délibération motivée du conseil municipal par l'autorité administrative dans des conditions et selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Le plan local d'urbanisme doit être, le cas échéant, mis en conformité avec cette autorisation. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 II de la Loi Littoral).

- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ne sont pas autorisées (article L146-4, article 109 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole)

- Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci (article L146-3).

3. Dans la bande littorale

- Un arrêté du représentant de l'Etat à Mayotte détermine une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des 'cinquante pas géométriques' définie à l'article L.213-1 du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicables à Mayotte. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande littorale est d'une largeur de 81.20 mètres à compter de la limite haute du rivage. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).

- En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).

- Les constructions et aménagements sont interdits sur le littoral quand leur implantation porte atteinte aux milieux particuliers que constituent les plages de sable, les mangroves, les lagons et les récifs coralliens. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).

- Jusqu'au premier janvier 2016, il peut être dérogé, à titre exceptionnel et dans le respect des articles L146-2 et L146-6, au principe d'urbanisation en continuité défini au I de l'article L146-4 pour un petit nombre d'opérations touristiques ou hôtelières d'importance limitée prévues par le PADD de Mayotte, sous réserve que ce plan justifie que ces opération respectent les objectifs de protection du patrimoine naturel, de la faune et de la flore, du

paysage et des sites. Ces opérations ne peuvent entraîner aucune extension de l'urbanisation. Les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont autorisés par le représentant de l'Etat à Mayotte. (article L.711-3 IV de l'Ordonnance n° 2005-868).

- Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie au III de l'article L.146-4 dans sa rédaction issue de l'article L.711-3 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la même bande littorale, sauf si un intérêt public justifié au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation. (article L.711-5 de l'Ordonnance n° 2005-

- Les secteurs de la zone dite des 'cinquante pas géométriques' situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, lorsqu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de l'ordonnance n° 2005-868 et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le PLU pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en oeuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage (article L.711-5 de l'Ordonnance n° 2005-868)

- Dans les secteurs de la zone dite des 'cinquante pas géométriques' situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. (article L.711-5 de l'Ordonnance n° 2005-

- « L'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes » sont interdits (article L146-5)

- La ZPG fait partie du DPM (article L87 du code du domaine de l'Etat). Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - o aux parcelles appartenant en propriété à des personnes publiques ou privées qui peuvent justifier de leurs droits avant l'entrée en vigueur de la loi « Littoral »
 - o aux immeubles qui dépendent soit du domaine public autre que maritime soit du domaine privé de l'Etat affecté aux services publics
 - o aux terrains domaniaux gérés par l'ONF en application de l'article L121-2 du code forestier

4. Dans les espaces remarquables :

- « Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. » (article L146-6)
- « La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 » (article L146-6)

Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme

Article 1

A l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article 2

L'article R. 146-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 146-2. - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, **peuvent être implantés** dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que 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 ;

b) 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 ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, 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 ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou

localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Article 3

Après le neuvième alinéa de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 9° Lorsque la demande concerne, dans un espace remarquable ou dans un milieu du littoral à préserver au sens de l'article L. 146-6, un projet de construction visé au d de l'article R. 146-2, une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par cet article. »

Article 4

Au quatrième alinéa de l'article R. 422-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « des documents mentionnés » sont ajoutés les mots : « au 9° de l'article R. 421-2 et »

Article 5

Après le quatrième alinéa de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6. »

Article 6

L'article R. 442-4-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les installations ou travaux projetés sont ouverts au public, la demande comporte une notice particulière sur les mesures à mettre en place afin de permettre l'accessibilité à tous.

Lorsque l'opération consiste en la réalisation d'une aire de stationnement mentionnée au b de l'article R. 146-2, le dossier comporte en outre une notice exposant l'état actuel de la fréquentation automobile et des stationnements, les raisons pour lesquelles l'aire de stationnement ne peut pas être implantée en un autre lieu ainsi que les mesures prévues pour limiter la fréquentation automobile dans le site, assurer l'insertion paysagère de l'aire et la protection des milieux. »

Article 7

Après le septième alinéa de l'article R. 442-6 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« L'autorisation peut comporter des prescriptions de nature à assurer une meilleure insertion des aménagements dans le site et les paysages. Ces prescriptions sont obligatoires pour les aménagements prévus à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme. »

ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS ESPACES LIBRES

La présence d'espaces verts aux alentours de la construction est à privilégier car ils rafraichissent ses abords immédiats. Les essences à planter doivent être choisies de préférence pour être feuillues durant la saison chaude.

Il est présenté dans le tableau ci-dessous les espèces les plus adaptées au milieu d'un point de vue ornemental, du potentiel de stabilisation des sols et du ralentissement des ruissellements.

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSellement DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le jarangua (<i>Hypparrhenia rufa</i>)	herbacée	milieux secs et terres dégradées		Elle assure une bonne couverture au sol et peut être utilisée dans le cadre d'une stabilisation de talus.		
L'herbe de Guinée (<i>Panicum maximum</i>)	graminée indigène	Elle s'adapte à tout milieu, y compris aux sols sableux résistance à la sécheresse et tolérance à l'acidité croissance rapide		Cette espèce peut être utilisée en association avec d'autres espèces pour la stabilisation de talus.		
Le gazon coco (<i>Panicum umbellatum</i>)	herbacée rampante indigène	milieu humide		Plante de couverture, elle pourra avantageusement aider à la stabilisation d'un talus.		Son utilisation sous entend la nécessité de préparer des plaques de gazon.
Lapsouli-Mamilani (<i>Justicia gendarussa</i>)	herbacée	milieu humide			Elle pourrait être utile pour ralentir le ruissellement en front de talus.	
Marroungatsolé (<i>Phyllanthus pervilleanus</i>)	petit arbre indigène	croissance rapide qui s'adapte à tout milieu		Il peut être semé pour stabiliser les talus, à condition que les terres ne soient pas trop dégradées.		
Le Gros trèfle (<i>Dendrolobium umbellatum</i>)	graminée rampante indigène	Elle peut être semée ou bouturée à tout endroit de l'île		Elle peut être utilisée pour un traitement de stabilisation de talus.		
Le cannellier (<i>Cinnannomum zeylinicum</i>) est un et	arbuste	Elle s'adapte à toute condition à utiliser avec modération car cette espèce peut se montrer envahissante.		pourrait être utilisé pour participer à la stabilisation de talus de pente forte, aux sols dégradés, notamment indurés.		
Le goyavier (<i>Psidium guajava</i>)	arbuste	s'adapte à toute condition		Cette espèce peut être semée pour participer à la stabilisation d'un talus.		

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le Barbelé mahorais (<i>Barleria lupulina</i>)	arbuste épineux	peut être planté à tout endroit de l'île	Il forme des haies épineuses : valeur ornementale et lutte contre les cambriolages	Utile pour la stabilisation des talus, dont les sols sont très dégradés, même indurés.		
La citronnelle (<i>Cymbopogon citratus</i>)	herbacée	milieu humide aucun entretien	D'une certaine valeur esthétique et utilitaire, la citronnelle pourrait être utilisée pour l'intégration paysagère		Si elle est plantée le long des courbes de niveau ou en quinconce, elle participera à la diversion des eaux de ruissellement dans les zones pentues.	
Le bambou nain (<i>Pogonatherum panicum</i>)	herbacée introduite	Cette espèce nécessite de l'entretien car, adaptée au milieu humide, son démarrage dépend du taux d'humidité du sol	Ornemental		S'il est planté le long des courbes de niveau ou en quinconce, il participera à la diversion des eaux de ruissellement dans les zones pentues.	
Le gros chiendent (<i>Stenotaphrum dimidiatum</i>)	herbacée indigène rampante, stolonifère	s'adapte à toutes conditions		Plante de couverture elle pourrait stabiliser les talus de forte pente et aux terres dégradées, mais également les talus bien drainés.		
Le vétiver (<i>Vetiveria zizanioides</i>)	herbacée introduite	Elle semble convenir aux talus indurés et aux fortes pentes		lutte contre l'érosion		
Le Polyscias de Mayotte (<i>Polyscias mayottensis</i>)	arbuste endémique	typique des milieux secs			Cette espèce pourrait être semée ou bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement dans le sud de l'île.	
Le pignon d'Inde (<i>Jatropha curcas</i>)	arbuste	peut être planté à tout endroit de l'île croissance rapide		Elle peut aussi être utilisée en phase travaux, sur un long chantier, pour la stabilisation temporaire des terres.	cette espèce pourrait être bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement	

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le gliricidia (<i>Gliricidia sepium</i>)	arbuste introduit			Elle peut aussi être utilisée en phase travaux pour la stabilisation temporaire des terres.	Cette espèce pourrait être bouturée en haie vive le long des courbes de niveau, pour briser la force vive du ruissellement	
Le sandragon (<i>Pterocarpus indicus</i>)	arbre introduit	peut être planté à tout endroit de l'île croissance rapide			Cette espèce pourrait être bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement.	Le bouturage pourrait être associé à du génie civil. 
La canne fourragère (<i>Pennisetum purpureum</i>)	herbacée exotique stolonifère qui se multiplie par éclat de souches			cette espèce a déjà fait ses preuves dans la lutte contre l'érosion.	Elle peut être utilisée pour la conception de bandes freinant le ruissellement sur un talus.	Il s'agit d'une plante fourragère, expérimentée par le CIRAD.
Le jububier (<i>Ziziphus spina-christi</i>)	arbuste épineux indigène	pousse dans les milieux secs		Cette espèce peut être utilisée pour la stabilisation de talus dans le sud de l'île.		
Laza Laza (<i>Carpodiptera africana</i>)	arbre indigène	pousse dans les milieux secs croissance rapide		Cette espèce peut être utilisée pour la stabilisation de talus dans le sud de l'île.		
Bois tortue (<i>Morinda citrifolia</i>)	arbuste	peut être semé aussi bien en milieu sec qu'humide croissance rapide	peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement et ceci d'autant plus sur pente forte.	Cette espèce peut participer à la stabilisation de talus		
Le manguier (<i>Mangifera indica</i>)	arbre très commun à Mayotte	Présent à tout endroit de l'île	certaine valeur esthétique, cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			forte restitution organique par les feuilles. il est toutefois recommandé de ne pas planter le manguier de manière trop concentrée pour éviter d'attirer les voleurs.
Le frangipanier (<i>Plumeria rubra</i>)	arbre	milieu humide ou sec une bonne croissance par bouturage	Espèce ornementale, elle peut être bouturée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le Bismarkia noble (<i>Bismarkia nobilis</i>)	palmier indigène plutôt rare	une fois semé pousse relativement vite en milieu sec	Espèce ornementale, elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le palmier	palmier	pousse en tout lieu de	Espèce ornementale,			

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSellement DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
multipliant (<i>Dyopsis lutescens</i>)		l'île.	elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement			
Le petit flamboyant (<i>Cesalpinia pulcherrima</i>)	arbuste	Adaptée à tout milieu une fois semé ne nécessite pas d'entretien Il a la faculté de se développer sur pente	cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement			 Certaines variétés défensives à piquants seront optimisées en étant plantées pour éloigner les voleurs
Le flamboyant (<i>delonix regia</i>)	arbre	Adaptée à tout milieu comporte un bon enracinement sur terrain plat	cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement situé en zone plane.			
Le badamier (<i>Terminalia calappa</i>) est	arbre	très commun à Mayotte qui s'adapte à toute condition	D'une certaine valeur esthétique et procurant de l'ombrage, cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le dragonnier (<i>Dracanea reflexa</i>)	arbre indigène	Il pousse dans tous les milieux une fois bouturé ne nécessite pas d'entretien	Elle peut être aussi utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.		Cette espèce peut être plantée en haie vive le long des courbes de niveau afin de freiner les eaux de ruissellement.	
Le bancoulier (<i>Aleurites moluccana</i>)	arbre	milieu sec une fois semé il croît rapidement	cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement mais strictement en zone plane.			
L'acalypha rouge (<i>Acalypha Wilkeskina</i>), la queue de renard (<i>Acalypha hispida</i>) et les crotons (<i>Codiaeum vertigatum</i>)	arbustes introduits mais non envahissants	ils peuvent être plantés en zone sèche à condition d'un entretien ou en zone humide sans entretien	Typiquement ornementaux, ces espèces peuvent être utilisées pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
L'arbre à pluie (<i>Albizia Saman</i>)	arbre	espèce adaptée à tout milieu	Elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.	un bon enracinement, il participe à la stabilisation du sol.		il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent.

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
						
L'agati (<i>Adenanthera pavonina</i>)	arbre	milieu humide	Cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.	Il comporte un bon enracinement et qui participe à la stabilisation du sol.		il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent. 
Le figuier de Sycomore (<i>Ficus sycomorus</i>)	arbre indigène aux racines proéminentes	pousse aussi bien en milieu sec qu'humide	Cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent.
Le Bougainvillier (<i>bougainvillea Glabra</i>)	arbuste	Adaptée à tout milieu une fois bouturé croît très rapidement Passé le temps de la reprise, l'espèce ne nécessite plus d'eau	Cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement, notamment sur pente.			
La liane corail (<i>Antigonon leptopus</i>)	liane très compétitive	adaptée à tout milieu	elle est très esthétique			Son utilisation doit rester modérée compte tenu du risque de compétition
La pomme jacquot (<i>Mimusops comersonii</i>)	arbre indigène	pousse en milieu sec, et bien adapté à des conditions difficiles.	Cette espèce, dont le fruit est comestible, peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent.
Le nato (<i>Mimusops comorensis</i>)	arbre endémique	pousse en milieu sec et bien adapté à des conditions difficiles.	Espèce utilitaire : ornementale, fruit comestible, bois d'œuvre...			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent
Le teck (<i>Tectona grandis</i>) est,	arbre introduit	plutôt adepte des milieux humides	Cette espèce peut être semée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent

4.2. REGLEMENT DU PLU MODIFIE

Les modifications apportées figurent en rouge

Les modifications sont en rouge

Zone AUX

CARACTERISTIQUES

Les zones AUX, sont des zones à urbaniser. Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de dépôt.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours »

Cette zone AUX comporte un sous-secteur :

- Zone AUXe : Il s'agit d'un sous-secteur de la zone d'activité qui permet les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement public d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUX ;
- 1.2 Les carrières ;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs;
- 1.4 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning.

Article 2-AUX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.5 Les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
- 2.6 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.8 Les installations de tri, traitement, les quais de transfert des déchets et autres installations prévues dans le PEDMA de l'île de Mayotte ;

2.9 Les parcs de stationnement ;

2.10 Les ouvrages indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement.

2.11- En zone AUXe, les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement public d'intérêt général.

4.1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (RESUME NON TECHNIQUE)



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER &
D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE



Zone d'Activités de Malamani

Commune de CHIRONGUI

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU



ZA MALAMANI

Etablissement Public Foncier de Mayotte

Résumé Non Technique de l'Évaluation Environnementale du PLU

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
A	Version consolidée	MBr	AGx	06/2022

Branche Réunion Océan
121 boulevard Jean Jaurès - CS 31005 - 97404 SAINT-DENIS . TEL : 02 62 90 96 00 lareunion@arteliagroup.com

ARTELIA – Siège Social : 16 rue Simone VEIL – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE. France
Capital : 13 262 150 Euros . 444 523 526 RCS Bobigny . SIRET 444 523 526 00804 . APE 7112B
N° identification TVA : FR 40 444 523 526 . www.arteliagroup.com

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
1.1. Contexte et périmètre projet	3
2. PRÉSENTATION DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME..	5
2.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme	5
2.1.1. Prendre en compte un projet d'intérêt général dans le PLU	5
2.2. Justification du parti retenu	6
2.2.1. L'étude de faisabilité	6
2.2.2. Le re-questionnement de l'étude de faisabilité	7
2.3. Synthèse de l'Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme	11
3. SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ ET DES MESURES PRISES POUR LES EVITER, LES RÉDUIRE ET LE CAS ÉCHÉANT LES COMPENSER.....	15
3.1. Synthèse des Impacts Mesures PLU	15
3.2. Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	21
4. LES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	22
5. ANALYSE DES METHODES D'EVALUATION	24
5.1. Méthodes mises en œuvre et difficultés rencontrées...	24
5.2. ACQUISITIONS DE DONNEES	24
5.3. Auteurs de l'étude	24

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE ET PERIMETRE PROJET

Dans une optique de rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire de Mayotte, aujourd'hui polarisé sur les deux pôles principaux d'activité que sont Mamoudzou et la zone du Port de Longoni, la Communauté de Communes du Sud de Mayotte a mandaté **L'établissement Public, Foncier, d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) afin de programmer son projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques (ZAE) à la sortie du village de Malamani, commune de Chirongui, dans le sud de l'île.**

Ce projet de ZAE vise à développer le territoire du Sud de la Grande île en implantant une Zone d'Activité Economique multifonctionnelle qui permettra d'accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales mais aussi des services publics voire la relocalisation d'activités situées aujourd'hui dans le Nord.

Situation et périmètre du projet

L'implantation de la ZAE est projetée sur la commune de Chirongui dans le village de Malamani. Le périmètre de la zone, situé sur la départementale 5 occupe une surface de 18,6 hectares dans lequel se trouve déjà un quai de transfert des déchets.

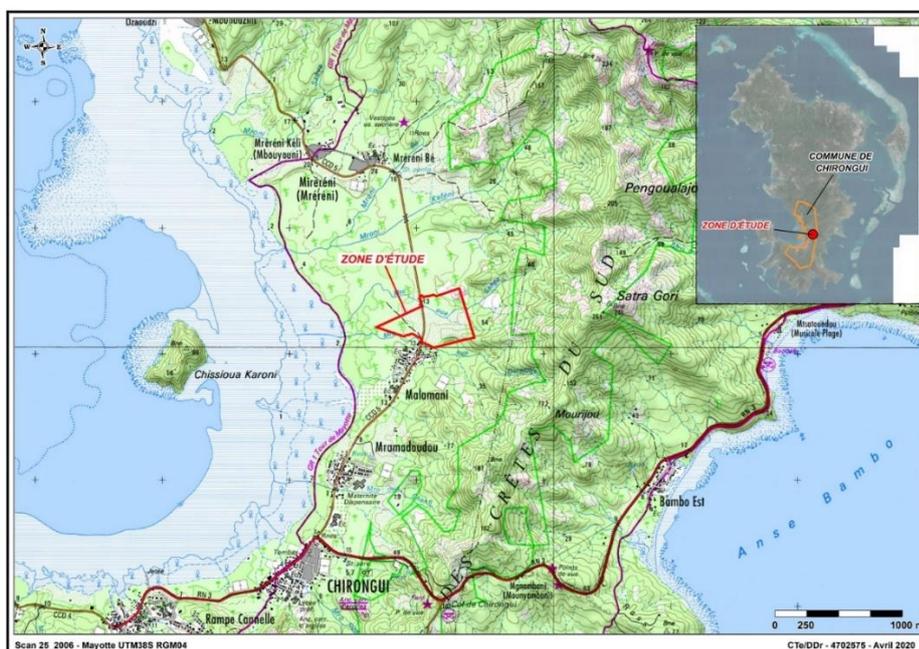


Figure 1 - Situation du projet

Une adaptation du PLU nécessaire

Le projet nécessite une adaptation du PLU de Chirongui. En effet le périmètre en projet est classé en zones à urbaniser AUX et en zones agricoles A au PLU de Chirongui.

Or, si en zone AUx l'aménagement de la ZAE est compatible avec le règlement, ce n'est pas le cas en zone A. Et quand les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général, ce qui est le cas présent, celles-ci peuvent évoluer dans le cadre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement ou de construction.

Cette procédure est soumise à enquête publique et fait l'objet d'une évaluation environnementale du PLU dont la présente note constitue le Résumé Non Technique.

Il faut distinguer le périmètre de l'adaptation du PLU qui diffère du périmètre du projet de ZA car il écarte les zones A non impactées. Le périmètre de la Mise En Compatibilité du PLU est présentée ci-après en cyan.

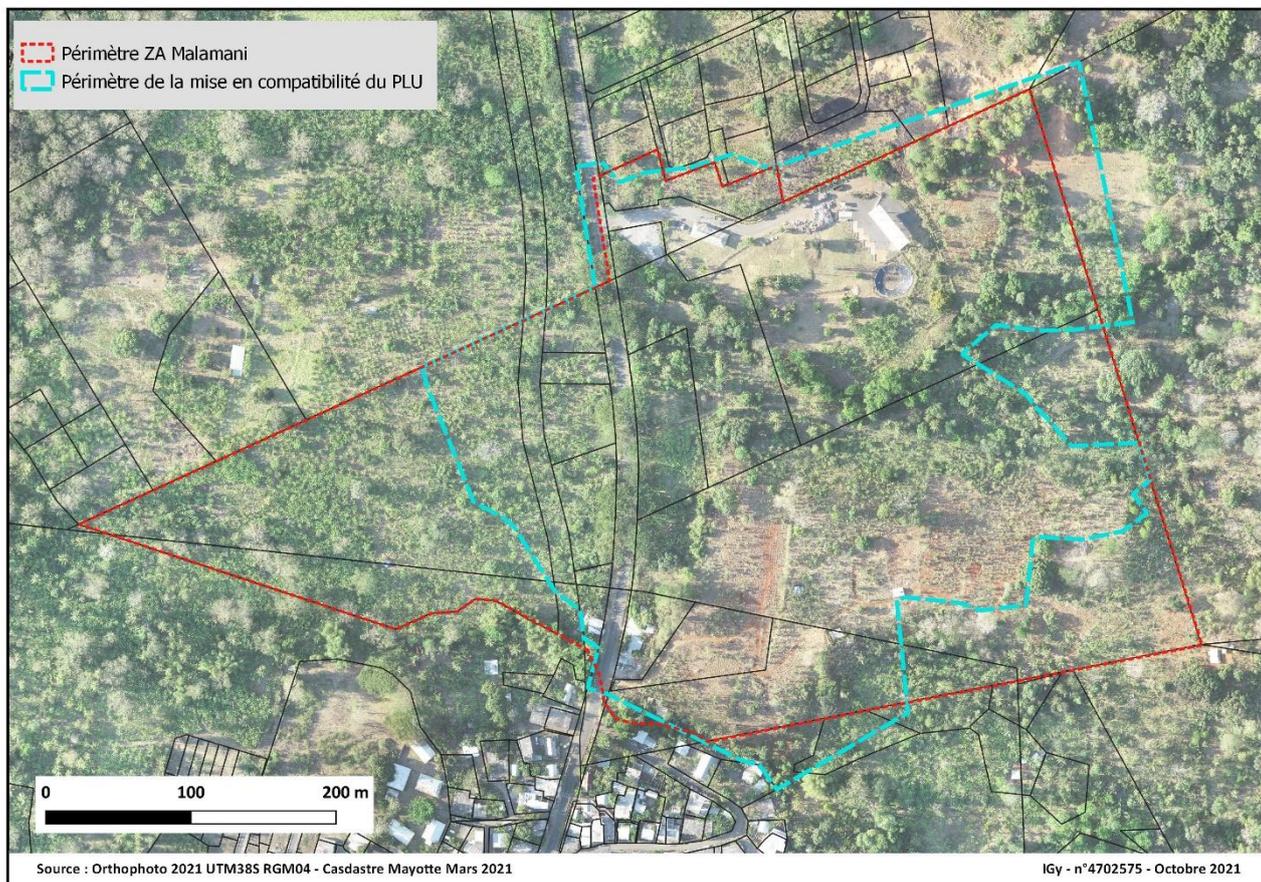


Figure 2 : Périmètre de la zone d'activités et périmètre de la mise en compatibilité du PLU

2. PRESENTATION DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

2.1. PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME

2.1.1. Prendre en compte un projet d'intérêt général dans le PLU

Source : Cette partie est issue du dossier de Déclaration de Projet réalisé par Zone Up

Le projet de zone d'activités économiques de Malamani contribue à un rééquilibrage territorial et participe à l'accroissement de l'attractivité des communes du sud de l'île. Il participe au développement de l'offre d'emploi sur un secteur aujourd'hui peu pourvu.

Sa réalisation permettra la réalisation d'éléments de programmes prioritaires répondant à des besoins urgents en termes de traitement des déchets, de structuration de la filière artisanale, d'approvisionnement des cantines et de développement du transport en commun.

Bilan "coût/avantage"

Une évaluation des effets "socio-économiques" a été réalisée via le bilan conventionnel "coûts/avantages" avec calcul des bénéfices attendus. Ces calculs ont porté sur la comparaison entre le "scénario de référence : scénario projet" et "le scénario au fil de l'eau : absence de projet".

- Le scénario "au fil de l'eau"

Enjeux environnemental

Le constat sur le niveau de l'implantation d'activités en zone urbaine, naturelle ou agricole de façon informelle est alarmant. Ces implantations entraînent des nuisances pour les riverains et des pollutions des sols, de l'air et la production de déchets en absence de leur traitement et enlèvement.

Si aucun projet n'est réalisé dans cet objectif, le nombre d'établissement économique informel augmentera, ce qui engendre des nuisances en zone urbaine ou naturelle/agricole et des atteintes graves à l'environnement.

Enjeux économique et territorial

Le constat sur le déséquilibre économique de l'île est préoccupant. Le constat n'aura de cesse de s'accroître sans intervention publique, notamment en termes de volonté d'implantation de nouvelles ZAE sur la région Sud.

Enjeux de santé publique

L'alimentation des enfants est un enjeu de santé publique dans le département. Les repas dispensés dans les écoles sont parfois les seuls repas de la journée pour la partie de la population la plus défavorisée.

Devant l'insuffisance de moyen de production de repas de qualité et des besoins qui ne cessent d'augmenter, la problématique de l'alimentation en milieu scolaire ne pourra s'améliorer.

- Le scénario "projet"

L'implantation de la zone d'activités dans le sud de l'île permet de renforcer l'offre d'emploi du secteur et contribue ainsi **au rééquilibrage du territoire**, et à la réduction des déplacements pendulaires et de l'engorgement du secteur Mamoudzou/Koungou.

L'implantation d'un garage solidaire permettra de relocaliser et d'encadrer les pratiques de 4 à 5 garages exerçant aujourd'hui dans des zones non appropriées.

L'implantation de la cuisine centrale sur la zone d'activité permettra **d'assurer la production d'environ 11 000 repas équilibrés** et de qualité par jour à destination des enfants scolarisés.

Cette production se fera également prioritairement en circuits courts en collaboration avec les agriculteurs du territoire.

2.2. JUSTIFICATION DU PARTI RETENU

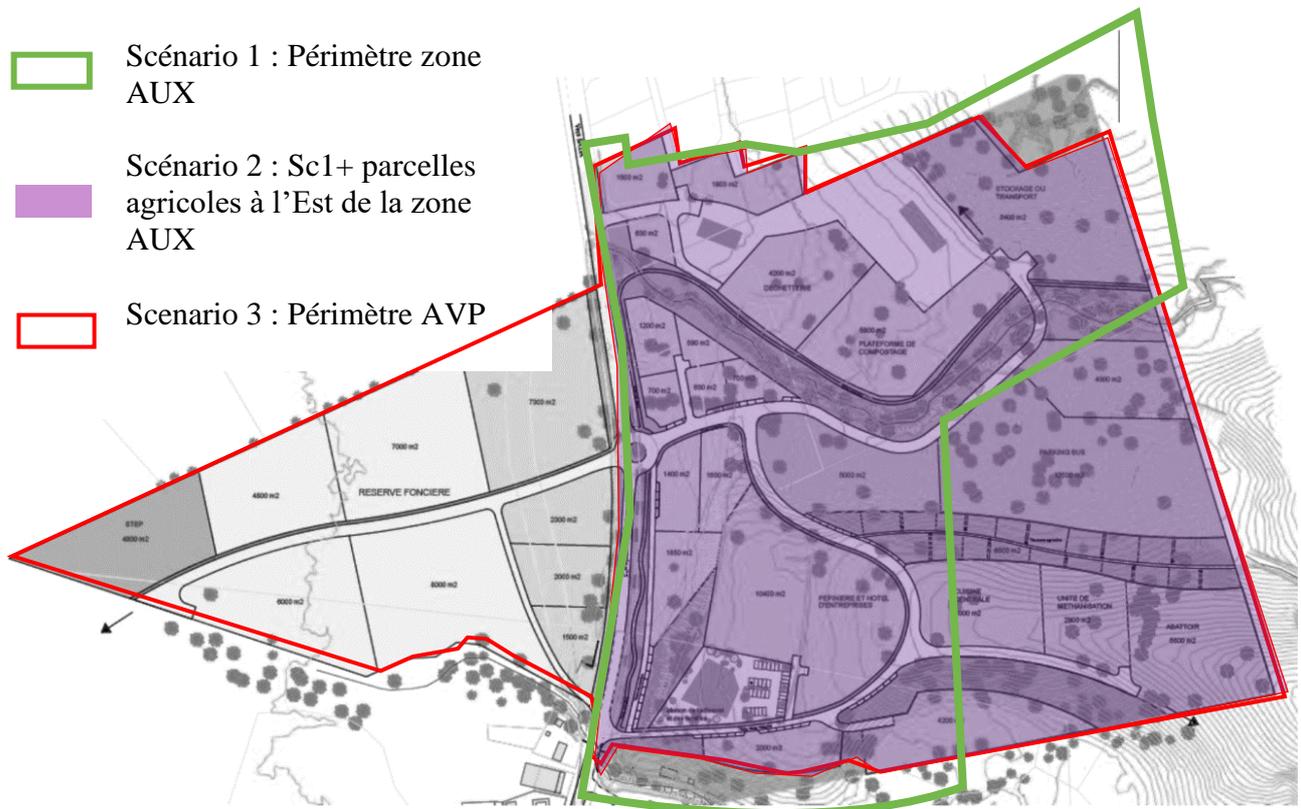
Le site a fait l'objet d'études pré-opérationnelles dites de faisabilité en 2019 puis d'une maîtrise d'œuvre urbaine & environnementales en 2020-2021, passant ainsi de la définition de la faisabilité à la concrétisation du projet avec pour but de coconcevoir le projet avec les acteurs du territoire et d'offrir les réponses justes en termes d'aménagements et de co-activités des programmes.

La modification du PLU a suivi la logique des réflexions faites sur le projet.

2.2.1. L'étude de faisabilité

Le périmètre à évoluer entre l'étude de faisabilité et l'Avant-Projet. Au cours de l'étude de faisabilité, le périmètre est interrogé. Une phase de diagnostic a permis de mettre en évidence les secteurs aménageables et ceux à risques ainsi que les enjeux urbains. Ainsi le potentiel aménageable est issu du croisement des données suivantes :

- les espaces naturels ou agricoles ;
- les limites cadastrales et les propriétés foncières ;
- les zones à risques (mouvements de terrain, inondations) ;
- la proximité des voies et réseaux ;
- la topographie (zones très pentues à éviter en aménagement).



Un premier scénario a été proposé sur la zone AUX (cf. périmètre vert ci-dessus). Le foncier exploitable au regard des contraintes précédentes représente une surface de 6,8 ha (y compris quai de transfert, déchèterie et maison de l'artisanat).

Un second scénario a ensuite été envisagé afin d'agrandir le périmètre aménageable réduit par les contraintes et risques naturels. Ce scénario intègre à l'Est de la zone AUX des parcelles en cours d'acquisition par l'EPFAM. Ce potentiel supplémentaire représente 4 ha (y compris les terrasses agricoles). Ces terrains pentus demandent néanmoins des terrassements importants.

Un troisième scénario a enfin été étudié afin d'intégrer des parcelles plus facilement aménageables (pentes faibles) à l'Ouest, de l'autre côté de la RD5. Le potentiel supplémentaire représentait 4,9 ha.

C'est ce dernier scénario, le scénario 3 qui a été retenu à l'issue de la phase 2 des études de faisabilité. Il comprenait 35 parcelles accueillant tout type d'activité, industrielle, artisanale, commerciale et de service ; 4 grands pôles d'activité (Environnement, BTP et transport, industrie et artisanat de production, services et commerces) ; 3 équipements publics structurant (Abattoir, unité de méthanisation et cuisine centrale) ; 1 STEP spécifique pour la zone

2.2.2. Le re-questionnement de l'étude de faisabilité

Nous présentons ici les points principaux qui ont motivés l'évolution du plan de masse en AVANT PROJET.

L'enjeu biodiversité et zones humides à prendre en compte

En AVANT PROJET, la maîtrise d'œuvre a attiré l'attention du Maître d'Ouvrage sur l'atteinte des zones humides qu'entraînerait la réalisation du programme de l'étude de faisabilité.

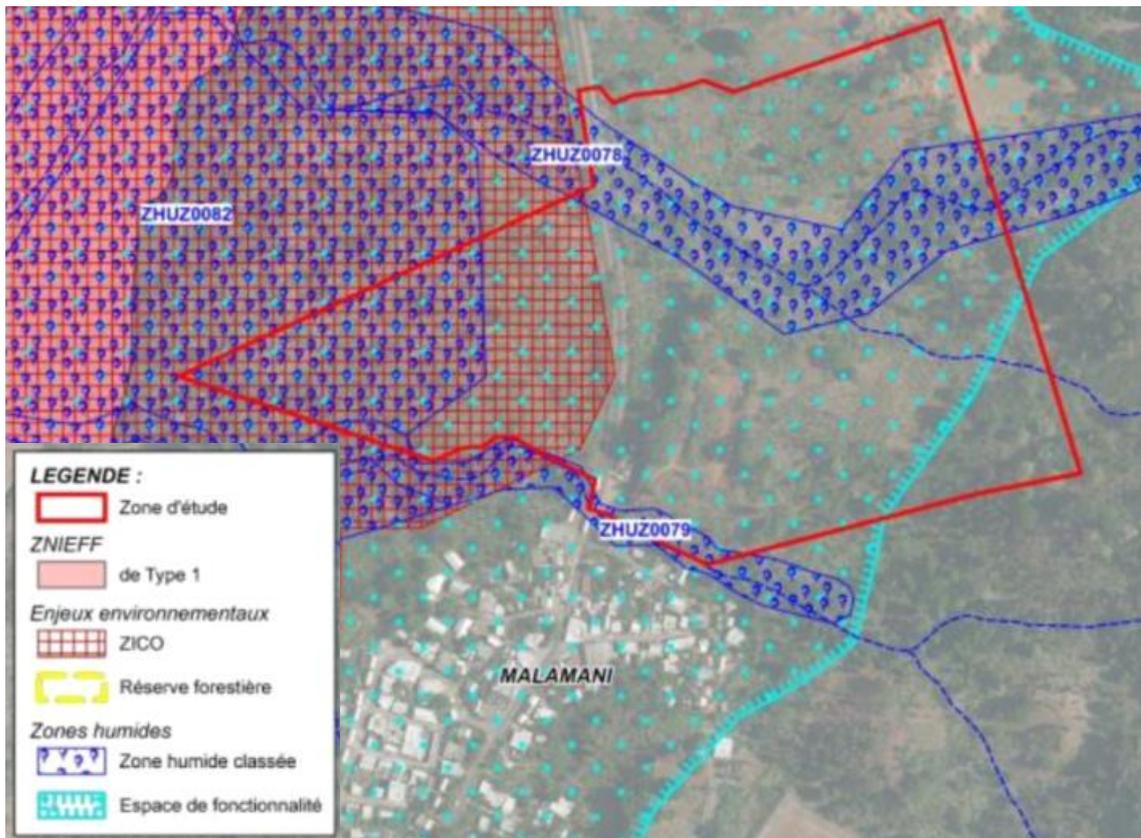


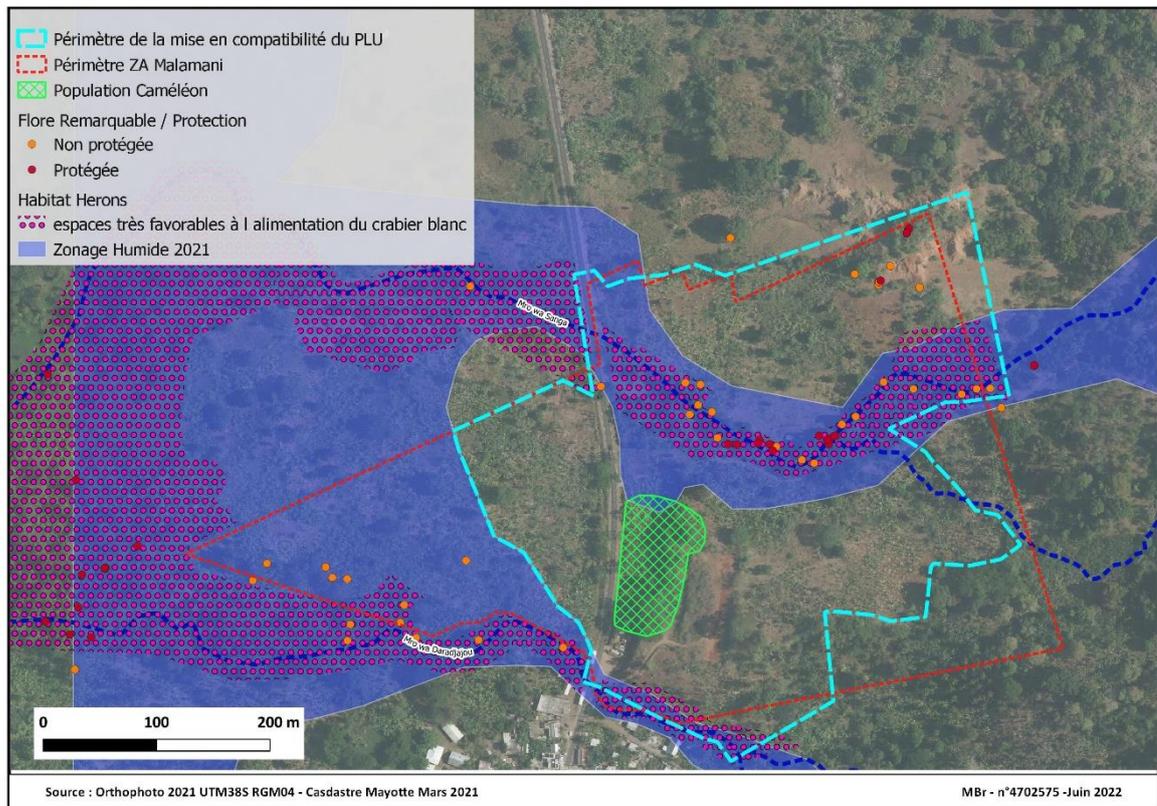
Figure 3: Périmètre projet et zonage humide DEAL

En effet, ces dernières n'ont pas été pris en compte dans l'étude de faisabilité. Elles présentent cependant un rôle majeur sur le territoire (rôle tampon, rôle épuratoire, réserve de biodiversité...)

Une étude de définition des zones humides a ainsi été réalisée (présentée à l'état initial) pour préciser les limites des zones humides identifiées par l'état et a entraîné de larges modifications du plan de masse de sorte à limiter les impacts du projet sur les zones humides.

Les inventaires naturalistes réalisés par les écologues ont mis par ailleurs en évidence des espèces et habitats sensibles, certaines espèces protégées et représentatives des zones humides comme le crabier blanc, qui ont également fait évoluer de façon importante la symétrie de la ZA et le découpage de ces lots.

La cartographie ci-dessous présente le zonage humide réalisé ainsi que les principales espèces patrimoniales observées.

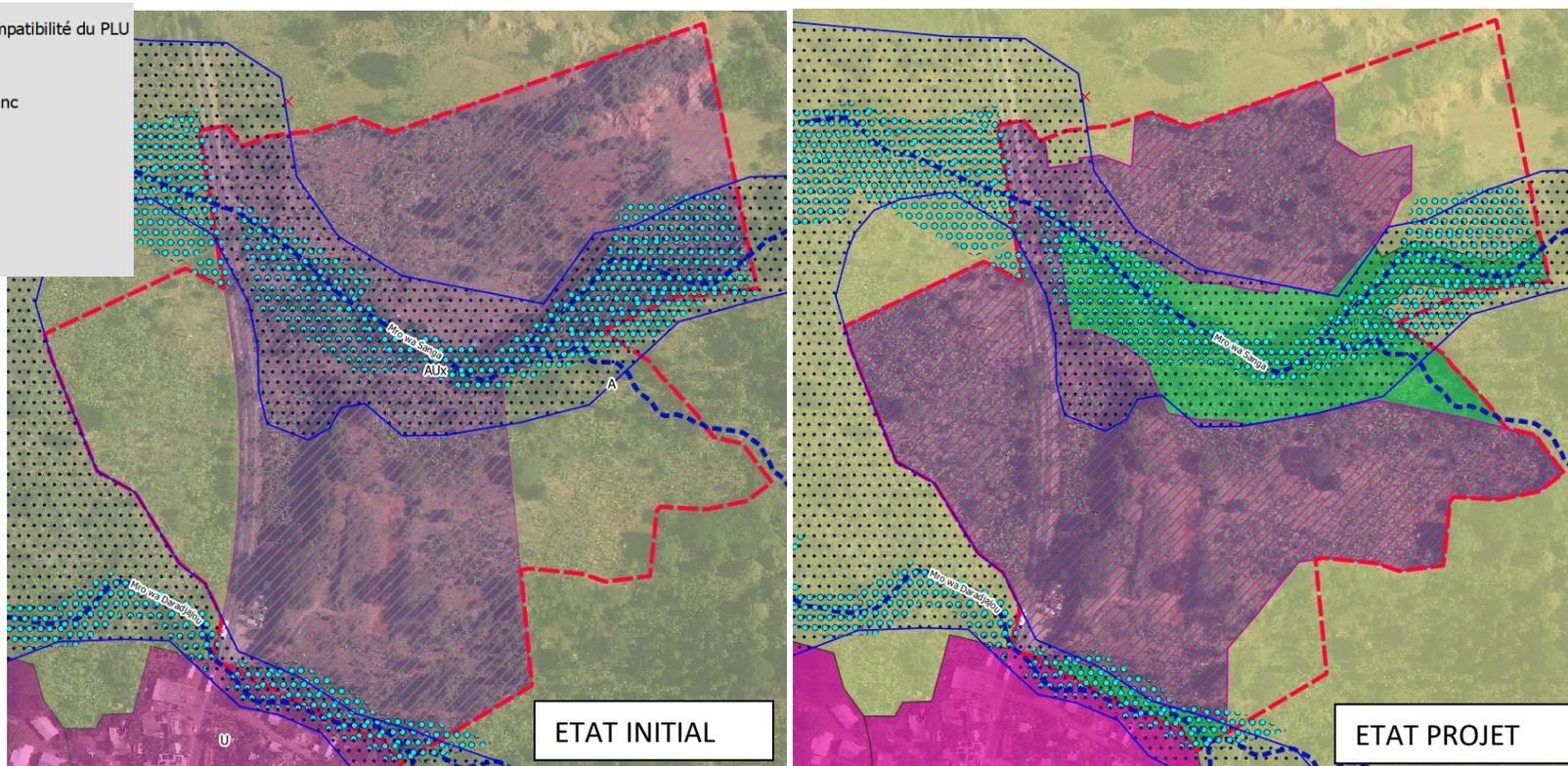


La contrainte n'est pas mince. Elle divise par plus de deux la surface utile de la ZA. Elle fait évoluer la surface utile des lots de 12ha en étude de faisabilité à 5ha en AVP.

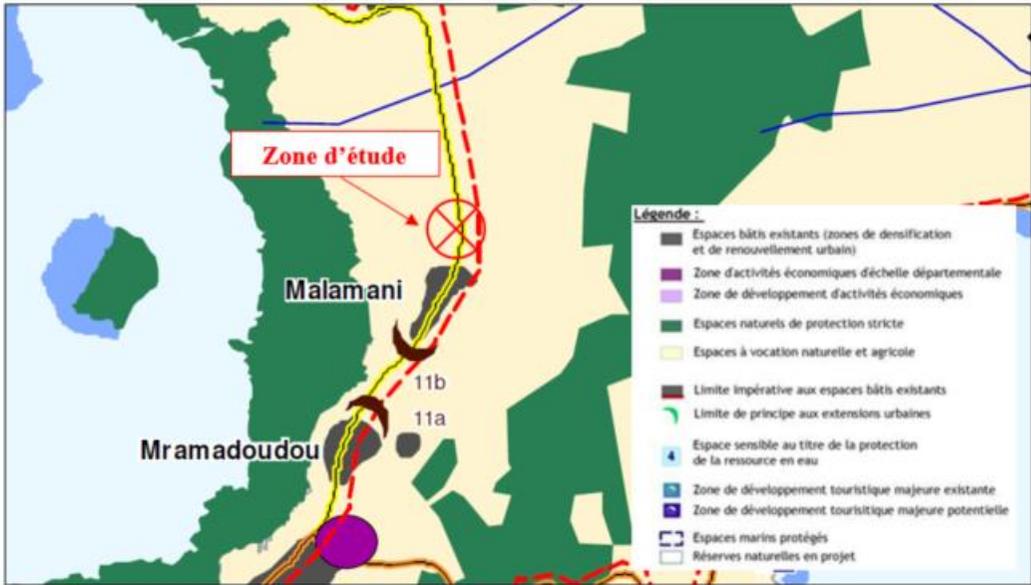
En terme d'évolution du PLU, en lien avec la prise en compte des enjeux environnementaux majeurs que constituent les zones humides et l'habitat très favorables aux crabiers blancs, le projet d'adaptation du PLU se traduit graphiquement ainsi :

MEC PLU	ETAT INITIAL		ETAT PROJET		Différence Projet VS EI		Zone Humides Etat Initial		Zone humides Projet		Zonage Crabier Etat Initial		Zonage Crabier Etat projet	
	Surface	%	Surface	%			Surface	%	Surface	%	Surface	%	Surface	%
Superficie de la modification	146272,0		146272,0				40480,0		40480,0		23250,0		23250,0	
AUX	107944,0	73,8	97235,0	66,5	-10709,0	AUX	36640,0	90,5	11000,0	27,2	21300,0	91,6	2580,0	11,1
A	38328,0	26,2	22270,0	15,2	-16058,0	A	3840,0	9,5	4780,0	11,8	1950,0	8,4	5140,0	22,1
N	0,0		26767,0	18,3	26767,0	N	0,0		24700,0	61,0	0,0		15530,0	66,8

-  Périmètre de la mise en compatibilité du PLU
-  Zonage Humide
-  Espaces très favorables à l'alimentation du crabier blanc
-  COURS D EAU
- Zonage du PLU
-  Zone urbanisée
-  Zone à urbaniser
-  Zone agricole
-  Zone naturelle



2.3. SYNTHÈSE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Thèmes		Compatibilité
PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENT DE PLANIFICATION		
PADD	<p>Le PADD de Mayotte est un document majeur pour l'avenir économique et environnemental de l'île de Mayotte.</p> <p>La zone d'étude est localisée en espace à vocation agricole. Les espaces, les sites et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques doivent faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur.</p>	<p>→ La création d'une nouvelle ZA de plus de 5ha nécessitera la révision du PADD ou l'approbation du SAR en révision actuellement.</p> <p>Le PADD de Mayotte a par ailleurs comme objectif pour Malamani de préserver la vocation agricole de cet espace. Il ne prévoit pas de zones d'accueil d'activités nouvelles sur le secteur.</p>
	 <p style="text-align: center;"><i>Situation du projet vis-à-vis de la destination des sols du PADD de Mayotte</i></p>	
SAR / SMVM	<p>Le SAR/SMVM de Mayotte est actuellement en cours d'élaboration,</p>	<p>Le SAR en projet prévoit conformément au SRDEII la réalisation d'une zone d'activités à Malamani.</p>
SCOT	<p>Mayotte ne dispose pas de SCOT.</p>	

Thèmes	Compatibilité	
<p>SDAARM</p>	<p>Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte identifie la zone d'étude</p>	<p>Le projet d'adaptation du PLU entraîne un recul de 3,77ha de zones à fort potentiel de développement agricole. Il crée néanmoins 2,27ha d'espaces agricoles qui n'était pas classé d'intérêt fort par le SDAARN compte tenu de leur situation initiale en zone AUX mais qui présentent bien un intérêt agricole au vu de l'usage agricole qui a été constaté à l'état initial à leurs endroits.</p>
	 <p style="text-align: center;"><i>Situation du projet vis-à-vis du SDAARM</i></p>	
<p>Loi Littoral</p>	<p>L'article L121-8 du code de l'urbanisme régleme les aménagements sur les communes littorales</p>	<p>Sur la zone d'étude située en espace proche du rivage, le secteur est dénuée d'urbanisation diffuse. Ainsi seuls les opérations prévues au SMVM sont autorisées.</p> <p>Ce chapitre du SAR n'est pas opposable. Les études sont en cours. Il convient de s'appuyer sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte ; lequel le décrit à vocation agricole.</p>

Thèmes		Compatibilité
		Le projet de modification du PLU ne paraît donc pas compatible avec la loi littoral.
50 pas	Les 50 pas géométriques constituent une bande littorale de 81,20 m propriété de l'Etat. Elle est inaliénable et imprescriptible.	Le projet de mise en compatibilité du PLU n'est pas concerné par la limite des 50 pas géométriques
SDAGE	<p><u>Orientation fondamentale 1</u> : Protéger et sécuriser la ressource en eau pour satisfaire tous les besoins et prévenir les crises de l'eau.</p> <p><u>Orientation fondamentale 3</u> : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et la biodiversité</p> <p><u>Orientation fondamentale 4</u> : Conditionner le développement du territoire à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques</p> <p><u>Orientation fondamentale 5</u> : Renforcer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau et de la biodiversité</p>	<p>Le périmètre de l'adaptation du PLU n'est pas concerné par un périmètre de protection de la ressource AEP. Aucun nouveau forage n'est par ailleurs projeté dans le secteur.</p> <p>Le pourcentage de zones humides passe de 34% de la superficie de la zone AUX à l'état actuel à 10% de la superficie de la zone AUX avec le projet d'adaptation du PLU. Il s'agit d'une mesure d'évitement (E) qui ne peut tout écarter en raison des infrastructures déjà existantes.</p> <p>Le projet préserve notamment les ripisylve et les classe en zone N de sorte à y garantir l'absence d'aménagement. Le ruissellement urbain est maîtrisé au moyen de noues et de bassins qui guident, tamponnent et traitent les eaux du bassin versant. Les seuls remblais réalisés en zone inondable sont ceux qui concernent l'infrastructure et ils n'entraîneront pas d'aggravation des risques.</p> <p>L'orientation 5 ne concerne pas le projet ni en tant qu'opération d'adaptation du PLU.</p>
SAGE	Le département de Mayotte ne possède pas de SAGE. Il n'est pas envisagé d'élaborer de SAGE à Mayotte considérant que le territoire du SDAGE est déjà de taille modeste	

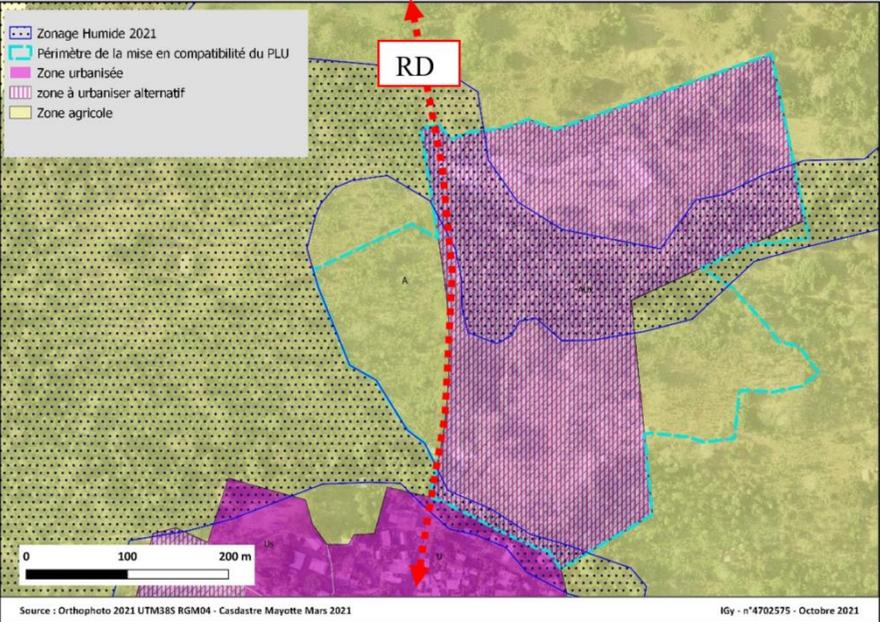
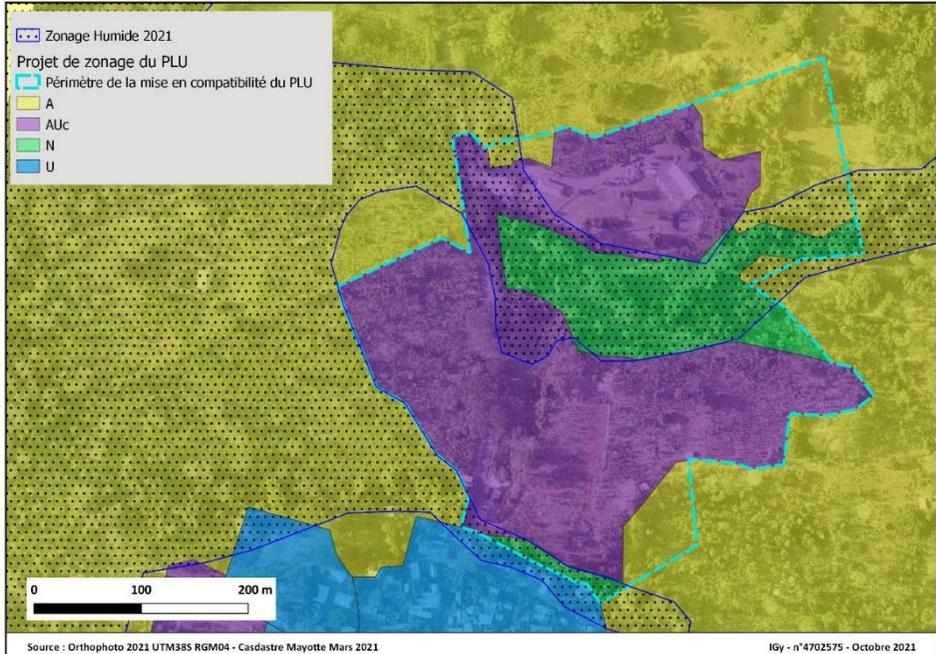
Thèmes		Compatibilité
PAZH	Le PAZH décrit la zone humide de Miréréni-Chirongui, objet de sa fiche 32. Son plan d'action pour cette zone humide est prioritairement la mise en place d'une aire protégée par arrêté Préfectoral de Protection de Biotope avant 2022	<p>Le projet d'adaptation du PLU prend en considération cette zone humide d'intérêt international. Un zonage des zones humides a été réalisée à la pédologie et à la flore et a permis de préciser le zonage DEAL. Le pourcentage de zones humides passe de 34% de la superficie de la zone AUX à l'état actuel à 10% de la superficie de la zone AUX avec le projet d'adaptation du PLU. Il s'agit d'une mesure d'évitement (E) qui ne peut tout écarter en raison des infrastructures déjà existantes.</p> <p>Le projet d'adaptation du PLU prévoit par ailleurs de classer une partie du cours d'eau mra Wa Sanga et de sa zone humide d'accompagnement en zone N. Ce zonage actuellement inexistant dans le secteur permet de protéger de façon pérenne les zones humides de l'urbanisation.</p>
SDC	Le secteur de Malamani ne décrit aucune ressource géologique à protéger dans le document d'élaboration du Schéma des Carrières de Mayotte (BRGM, 2015).	

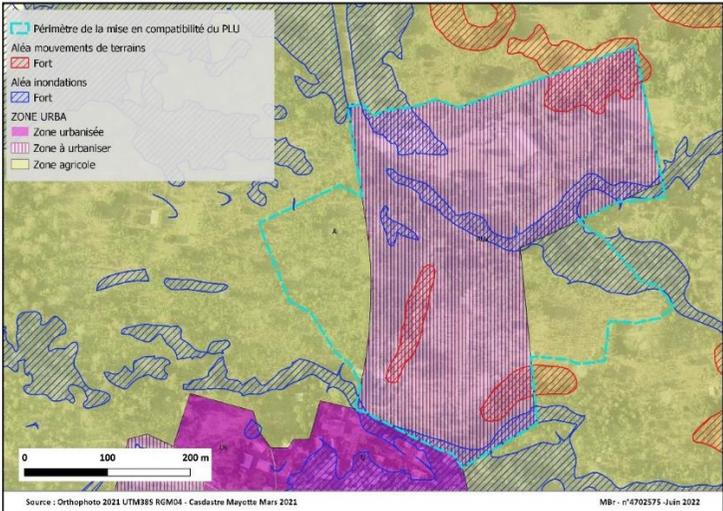
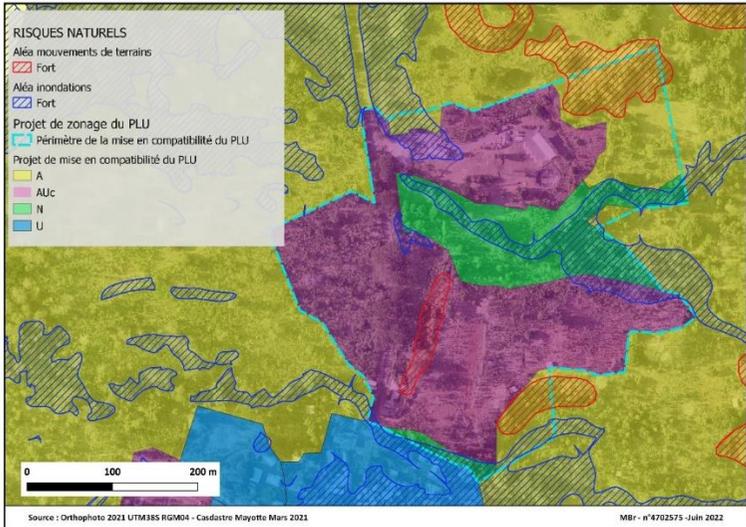
3. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ ET DES MESURES PRISES POUR LES ÉVITER, LES RÉDUIRE ET LE CAS ÉCHÉANT LES COMPENSER

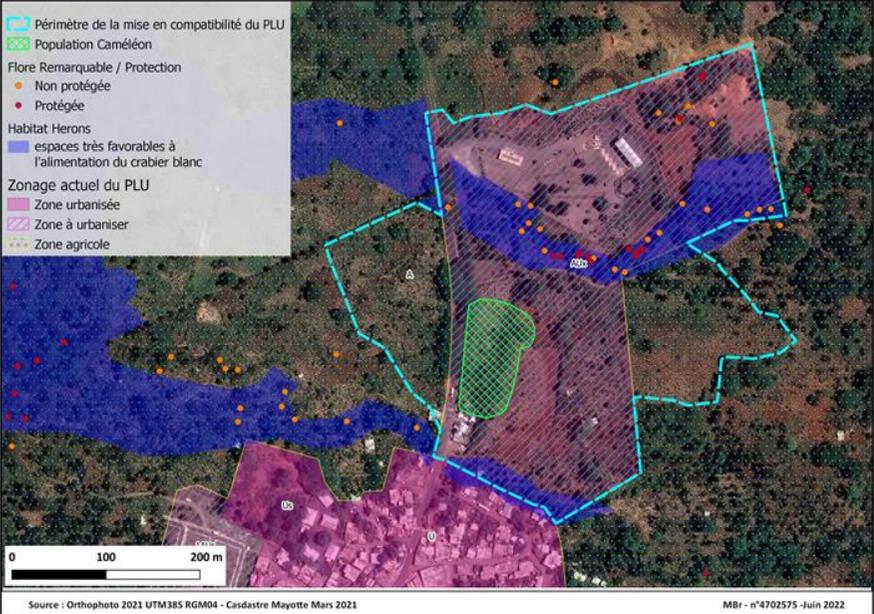
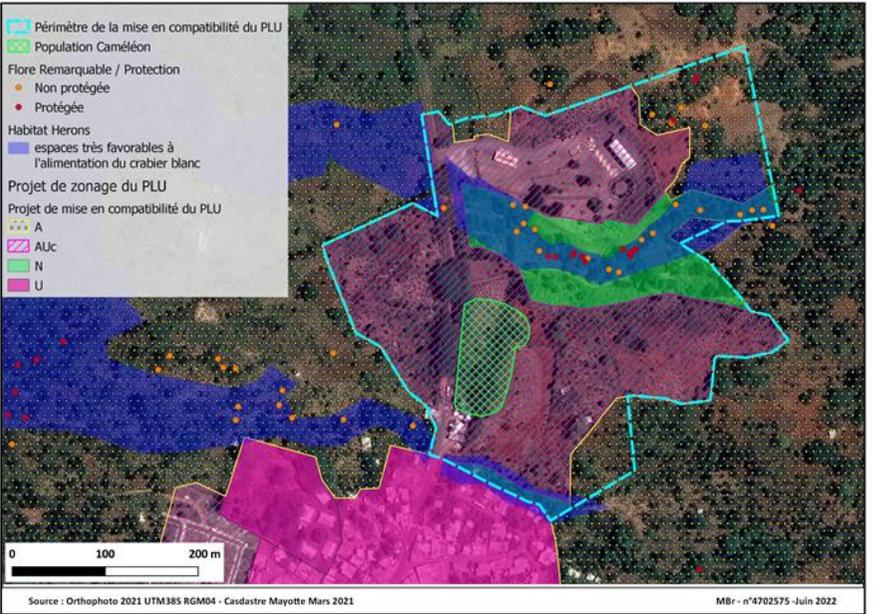
3.1. SYNTHÈSE DES IMPACTS MESURES PLU

Enjeux/Effets	Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Positif
---------------	-------------	--------	--------	------	---------

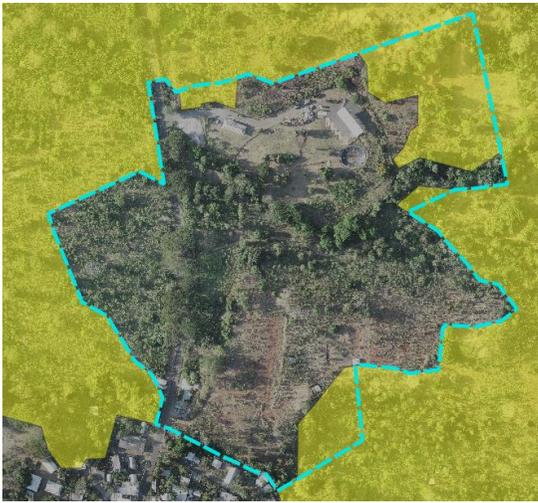
	Etat initial	Effets	Mesures
Contexte climatique et Artificialisation des sols	Le territoire communal se développe dans un climat chaud et sec qui induit de nombreuses problématiques en lien avec les autres thématiques (risques, ressources en eau, îlot de chaleur)	Si l'économie du PLU en terme de surfaces urbanisées et urbanisable n'est pas remise en cause, le projet de mise en compatibilité limite les surfaces urbanisables de 1ha. Ce gain constitue un bénéfice dans l'objectif du zéro artificialisation Nette, de la lutte contre l'artificialisation des sols.	OAP qui prévoit l'aménagement de corridors écologiques largement plantés pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur et des prescriptions d'orientations de façade. Le règlement prévoit par ailleurs déjà dans son règlement des règles de perméabilité, de stationnement, de bandes de recul et de promotion de mobilité active qui permettent de limiter l'impact du projet

	Etat initial	Effets	Mesures
Zones Humides	La commune compte 178,5 ha de zones humides, soit 6,9% de son territoire. Dans le périmètre d'étude les zones humides occupent 4 ha dont 90,5% situées en zone « à urbaniser » AUX.	Le projet d'adaptation du PLU permet de limiter sur le zonage AUX la surface occupée par les zones humides à 1,1 ha, contre 3,7ha à l'état initial	Le projet prévoit par ailleurs de classer 61% des zones humides du périmètre en zone Naturelle N, soit 2,47 ha
 <p data-bbox="427 1169 784 1198">Les zones humides à l'état initial</p>		 <p data-bbox="1375 1209 1736 1238">Les zones humides à l'état projet</p>	

Etat initial		Effets	Mesures
Qualité du milieu	La zone AUX actuelle concerne sur plus de 4ha une zone humide, milieu particulièrement sensible à la qualité des eaux	Le projet d'adaptation du PLU n'entraîne pas l'ouverture à l'urbanisation de surface supplémentaire. Il organise en fonction des différents enjeux environnementaux une modulation de la zone AUX existante. Les activités autorisées ne sont pas modifiées. Il n'est donc pas attendu d'impact de l'adaptation du PLU sur la qualité des milieux.	Le projet classe en zone Naturelle N les cours d'eau du site d'étude et leurs zones humides d'accompagnement. L'éloignement des zones à urbaniser des milieux les plus fragiles constituent une mesure d'évitement favorable à la qualité du milieu naturel. L'OAP impose la réalisation d'un assainissement des eaux pluviales à ciel ouvert
Risques Naturels	La zone AUX est concerné à l'état initial par 1,3 ha d'aléas fort inondation et par 1,08 ha d'aléas fort Mouvements de terrains. Le cumul des deux risques représente 12,7% de la superficie de la zone AUX actuelle.	La modification graphique de la zone AUX permet de diviser par trois les surfaces de zones urbanisées concernées par les aléas inondations ; et par quatre les zones urbanisées concernées par un aléa mouvements de terrains	/
 <p>Les risques à l'état initial</p>		 <p>Les risques à l'état projet</p>	

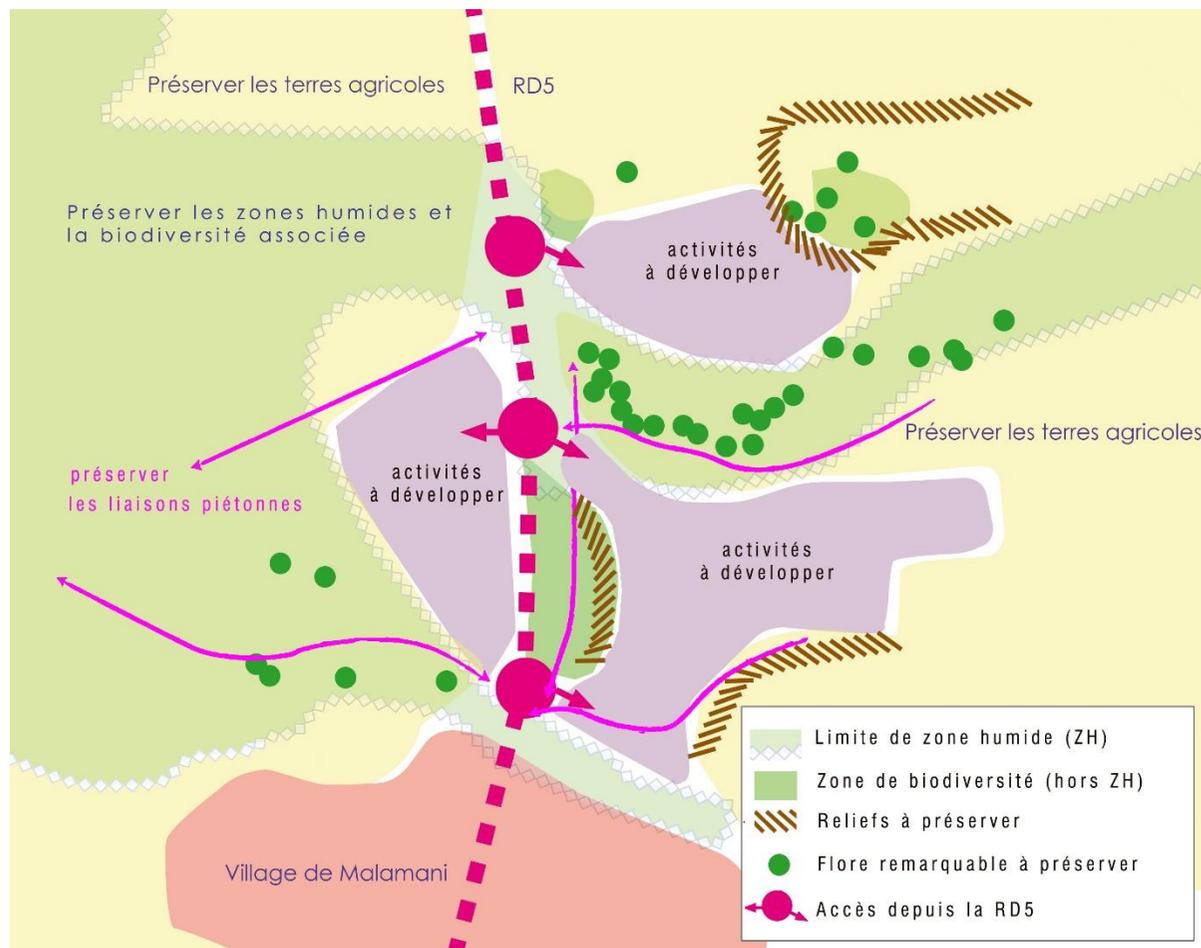
	Etat initial	Effets	Mesures
Milieu naturel	<p>La commune compte 847 ha de zone N sur les 2587 ha du territoire communal, soit environ 33% du territoire de la commune. 2,30ha de la zone AUX concerne des zones d'alimentation très favorables au crabier blanc ; 0,69ha des zones favorables aux caméléons ; et 20 spécimens floristiques protégés ont été inventoriés dans la zone AUX de l'état initial</p>	<p>Le projet prévoit de sortir de la zone AUX la majeure partie des zones à enjeux. Alors que sur le zonage actuel du PLU 92% des espaces très favorables sont situés en zone AUX, en zonage projeté, seul 11% sont encore situés en zone AUX, 67% sont classés en zone N et 22% en zone A.</p>	<p>L'adaptation du PLU prévoit en outre une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui reporte graphiquement les espèces patrimoniales encore présente dans la nouvelle zone AUX et qui impose aux acquéreurs des lots leurs protections. Il s'agit d'une mesure de réduction (R).</p>
	 <p>Les espèces et habitats d'intérêt fort à l'état initial</p>	 <p>Les espèces et habitats d'intérêt fort à l'état projet</p>	

Etat initial		Effets	Mesures
Economie - emploi	Les terrains urbanisés et à urbaniser au PLU occupent 300ha, soit 11,6% du territoire communal.	Le projet de mise en compatibilité du PLU entraîne une perte de zone AUX d'environ 1ha, perte non sensible. Il n'entraîne ainsi peu d'effet sur cet enjeu.	/
 <p>Zone AUX – état initial</p>		 <p>Zone AUX – état projet</p>	

Etat initial		Effets	Mesures
Agriculture	Les terrains agricoles occupent 1440ha, soit 55,5% du territoire communal.	Le projet d'adaptation du PLU entraine une diminution de la zone agricole. La perte de zone agricole est de 1,6ha.	Il n'est pas prévu par le moyen du PLU de répondre à cette perte d'espace agricole par une reconquête ailleurs sur le territoire. A l'échelle de Mayotte, c'est l'agriculture sauvage qui constitue la première cause de recul des terres boisées
 <p>Zone A à l'état initial</p>		 <p>Zone A à l'état projet</p>	
Habitat et santé	A l'état initial, la zone AUX est limitrophe de la zone Urbaine du village de Malamani	Le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit au sud la réalisation d'un corridor écologique zonée N qui vient créer une bande tampon entre la zone d'habitat U et la zone AUX. Le projet permet en zone AUXe les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un équipement public d'intérêt général	/

3.2. MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Maitre d'Ouvrage met en place une OAP sur le périmètre de la ZA qui vise, en plus du zonage, à consolider à travers le PLU la préservation des principaux enjeux décrits à l'état initial. Elle est présentée ci-après.



4. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur périmètre d'observation, leur unité de mesure, leur source, leur année de référence et leur intérêt spécifiquement par rapport au projet d'adaptation du PLU. Figurent également pour mémoire les évolutions apportées à l'occasion de l'adaptation du PLU.

ENJEUX		INDICATEURS	PERIMETRE	UNITE	SOURCE	AVANT ADAPTATION DU PLU	ANNEE DE REF	APRES ADAPTATION DU PLU ET L'AMENAGEMENT DE LA ZA - ETAT ZERO	ANNEE	INTERET
FORT	MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des zones naturelles	Commune	ha	Document graphique du PLU	847 ha	2021	850 ha	2023	Indique l'évolution des zones naturelles à l'échelle du PLU
		Inventaires des zones humides	Commune	ha	Zonage humide DEAL + Etat initial étude d'impact	178,5ha	2021	178,05ha	2023	Indique la superficie de zones humide sur la commune
		Inventaires des zones très favorables à l'alimentation du crabier blanc en zone N	Périmètre d'étude rapprochée (PER) de l'étude d'impact	m²	Etat initial étude d'impact -OAP	0 ha	2021	1,5ha	2023	Indique la superficie de zones très favorables au crabiers en N dans le PLU
		Inventaire des entités boisées et végétales d'intérêt patrimonial	Périmètre d'étude rapprochée de l'étude d'impact	nb	Etat initial étude d'impact -OAP	40	2021	40	2023	Indique le nombre d'espèces floristiques d'intérêt patrimonial conservé sur l'OAP
		Inventaire des entités boisées et végétales protégées	Périmètre d'étude rapprochée de l'étude d'impact	nb	Etat initial étude d'impact - OAP	39	2021	39	2023	Indique le nombre d'espèces floristiques protégées conservé sur l'OAP
MOYEN	DYNAMIQUE URBAINE	Superficie des zones urbaines et à urbaniser	Commune	ha	Document graphique du PLU	300 ha	2021	299ha	2023	Indique l'évolution des espaces urbanisés et dédiés à l'être à l'échelle du PLU
		Nombre d'emplois, hors agriculture	ZA	nb	Etat initial de l'étude d'impact	0	2021	490	2023	Indique l'évolution du dynamisme économique
		Nombre d'activités	ZA	nb	Étude d'impact	2	2021	21 lots	2023	Indique l'évolution du dynamisme économique
MOYEN	RESSOURCE ENERGIE	Consommation annuelle d'électricité	ZA	MWhe/an	EDF	Non Connu (NC)	2021	2395 MWhe/an attendus	2023	Indique l'évolution globale de la production d'électricité

ZONE D'ACTIVITES DE MALAMANI _ RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

		Production annuelle d'énergie renouvelable	ZA	kwh	EDF	0	2021	4 576 MWh/an attendus	2023	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
		Rapport entre la production annuelle ENR et la consommation électricité	ZA	%	EDF	0	2021	191% attendus	2023	Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
FORT	AGRICULTURE	Superficie des zones agricoles (A)	Commune	ha	Document graphique du PLU	1440 ha	2021	1438,4 ha	2023	Indique l'évolution des zones agricoles du territoire communale
		Nombre d'emplois agricole	ZA	nb	Etude préalable agricole ZA Malamani	estimé 43	2021	Estimé à 27	2023	Indique la dynamique agricole
FORT	RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie des zones d'aléa inondation fort et Mouvement de terrains fort sur les zones urbanisées et à urbaniser	ZA	Type l'aléa m ²	DEAL, commune de Chirongui	2,38ha	2021	1,38 ha	2023	Indique le type et la superficie des zones soumises à interdiction dans les zones dédiées à être urbanisées.
		Nombre d'ICPE présents sur site	ZA	nb	Étude d'impact, DEAL	1 (quai de transfert)	2021	3 attendus : cuisine centrale/déchèterie STEP/	2023	Indique le risque de pollution ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé

5. ANALYSE DES METHODES D'EVALUATION

5.1. METHODES MISES EN ŒUVRE ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le projet de ZA de Malamani a débuté en 2019 par le lancement d'une étude de faisabilité pilotée par l'EPFAM, étude qui a abouti à une programmation et un périmètre opérationnel qui ont servi de base au lancement d'une maîtrise d'œuvre de définition d'un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'offrir les réponses justes en termes d'aménagements et de co-activité des programmes.

C'est dans ce cadre qu'une concertation publique a été organisée par l'EPFAM en novembre 2021, laquelle a permis de partager le projet à la population et partager les enjeux et les objectifs.

Les difficultés rencontrées lors de cette étude résultent de la sensibilité environnementale du site d'étude qui croisent des enjeux majeurs en terme d'habitat de crabier blanc, une espèce protégée faisant l'objet d'un plan d'action national et de présence de zones humides non identifiées en étude de faisabilité. Ainsi un important travail de prise en compte de ces enjeux s'est heurté à la faisabilité économique du projet.

5.2. ACQUISITIONS DE DONNEES

Un travail de recherche bibliographique a été réalisé dans le cadre des évaluations environnementales et de nombreux contacts ont été pris

Maitrise d'œuvre urbaine - Ingénierie VRD & Hydraulique, Environnement : Thibault VOIRY, chef de projet INGEROP

Maitrise d'œuvre urbaine - Urbanisme & Paysage Florence CARON, Architecte ZoneUp ; Myriam IAZ, Paysagiste ZoneUp

Services de la DEAL - cadrage informel

Ihab ISMAIL (Chef de l'unité UAPE) - DEAL Mayotte/SAEC/UPPE ; Charlène BERTELOOT, Cheffe de la Mission Autorité Environnemental ; Simon PRADEAU, Chef de l'unité Police de l'eau et de l'environnement – Service Environnement et Prévention des risques – DEAL ; Franze DONIQUE, Chargé de mission Réglementation des espèces protégées – Unité Biodiversité – Service Environnement et Prévention des risques – DEAL ; Julie LIETAR, Chargée de mission faune et flore terrestre – DEAL SEPR UB ; André-Henri ABDALLAH, Chef de l'unité Environnement Industriel Energie – Service Environnement et Prévention des risques – DEAL ; Uriane BIANCOTTO, Adjointe cheffe unité Projets Urbains Intégrés - Service Développement Durable des Territoires – DEAL ; Chrystelle MONTILLET, Cheffe de l'unité Autorisation des Droits du Sol – Service Développement Durable des Territoires – DEAL

SIDEVAM: Martin SANNEJAN

GEPOMAY Almodis VADIER, Chargée de missions Life BIODIV'OM ; Emilien DAUTREY, Directeur du GEPOMAY

10 agriculteurs exploitant la zone d'étude dans le cadre des enquêtes de terrains de l'Etude Préalable Agricole

CC Sud et Eco-Stratégies sur le PCAET CCSud : Aurelie ANTHOINE MILHOMME Eco Stratégies ; Moustoïpha ABOUBACAR à la CC Sud

5.3. AUTEURS DE L'ETUDE

Sous la conduite de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)

Sophie BAUDOUX, Chargé d'opérations urbaines ; Philippe Comte, Chef de projet

Bureau d'études ARTELIA : Anne-Laure GAUDIEUX (AGx), responsable du pôle environnement, chef de projet; Matthias BRENIER (MBr), ingénieur environnement pour la réalisation de la présente étude d'impact Projet/PLU; Maxime QUERE, ingénieur énergie pour l'étude de potentiel en énergie renouvelable ; Laurent DAVID, Ingénieur hydraulique sur les aspects liés aux incidences hydrauliques des aménagements.

Bureau d'étude BIOTOPE : Jean-Sébastien PHILIPPE, Chef de projet écologue ; Julie COURRET, Chef de projets ; Gabriel CAUCANAS, Chef de projets ; Julie POIRION, Chef de projets ; Cyril ABOULKER, hydrobiologiste

Consultante agriculture : Aurélie Hoffmann, Consultante Développement et Structuration des Filières Agricoles et Agroalimentaires