ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Pièce n°5.B. : Règlement écrit

cadema
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DEMBÉNI * MAMOUDZOU

TOPONYMY · M'Zé CONSEIL · iter · FLD.C · Metropolis · Nymphalis · Bouyssou & Associés SOCIÉTÉ D'AVOCATS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 4
1. Champs d'application territorial 5
2. Division du territoire intercommunal en zones 5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation 7
4. Lexique 8
5. Règles communes 12
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine 18

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER 19
UA - ZONE URBAINE REGROUPANT UNE PART IMPORANTE DE LA TRAME URBAINE, CORRESPONDANT AUX CENTRALITES 20
UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE 28
UC - ZONE URBAINE RESTREINTE EN LIEN AVEC COCONI 33
UE – ZONE URBAINE LIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS 38
UT - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES 42
UX - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 46
1AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (OUVERTE) 50
1AUd1 - ZONE A URBANISER OUVERTE A DOUJANI 55
1AUa – ZONE A URBANISER OUVERTE A TSARARANO ET DEMBENI 62
1AUe - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS 68
1AUs - ZONE A URBANISER LIÉE A ACCEUILLIR DES AMENAGEMENTS POUR DU STATIONNEMENT 72
1AUt - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES 75
1AUx - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 79
2AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (FERMEE) 83
2AUe - ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (FERMEE) 83
2AUx - ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (FERMEE) 83

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES 84
A – ZONE AGRICOLE 85

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES 89
N – ZONE NATURELLE 90
NL – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES DE LOISIRS 93
NT – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES 95

ANNEXES 97

Annexe 1 - Arrêté du 10 novembre 2016. Définition des destinations et sous-destinations 98

Annexe 2 – Tableau des emplacements réservés 100

Annexe 3 –Liste du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme 101

Annexe 4 : Liste des éléments du paysage repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme 102

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la CADEMA, soit les communes de Mamoudzou et de Dembéni. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2. Division du territoire intercommunal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se divise selon les zones suivantes :

<u>Zone urbaine</u>

> Zone urbaine correspondant aux zones de centralités : **UA**
  - La zone UA comprend trois secteurs :
    - **UAa :** secteur concernant la cité administrative régionale de Mayotte
    - **UAb** : **secteur** relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni
    - **UAd :** secteur correspondant au village de Doujani

> Zone urbaine correspondant à l'essentiel de la trame urbaine : **UB**
  - La zone UB comprend deux secteurs :
    - **UBa** : secteur urbain qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale,
    - **UBb** : secteur urbain correspondant aux territoires de la Geôle et les hauts de la zone scolaire, qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.urbain résidentiel à caractère paysager

> Zone urbaine restreinte en lien avec Coconi correspondant à un espace déjà urbanisé qui accueille le lycée agricole de la CADEMA : **UC**

> Zone urbaine correspondant aux équipements publics : **UE**

> Zone urbaine correspondant aux espaces touristiques existants : **UT**

> Zone urbaine destinée à des activités économiques correspond : **UX**
  - La zone UX comprend un secteur :
    - **UXa** : destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance à Kawéni.

<u>Zone à urbaniser ouverte</u>

> Zone à urbaniser ouverte mixte à dominante habitat : **1AU**

> Zone à urbaniser ouverte à Doujani : **1AUd1**
  - La zone 1AUd1 comprend un secteur :
    - **1AUdh1** : réservé aux logements à coût modéré

> Zone à urbaniser ouverte à Tsararano et Dembéni : **1AUa**
  - La zone 1AUa comprend un secteur :
    - **1AUa1** : relatif à la ZAC Tsararano-Dembéni

> Zone à urbaniser ouverte dédiée à des équipements publics : **1AUe**

> Zone à urbaniser ouverte dédiée à des espaces de stationnement : **1Aus**

> Zone à urbaniser ouverte dédiée à des activités touristiques : **1AUt**

> Zone à urbaniser ouverte dédiée à des activités économiques : **1AUx**

Zone à urbaniser fermée

> Zone à urbaniser fermée mixte : **2AU**
> Zone à urbaniser ouverte dédiée à des équipements publics : **2AUe**
> Zone à urbaniser fermée dédiée à des activités économiques : **2Aux**

Zone agricole

> Zone agricole : **A**
  - Cette zone agricole comprend un secteur :
    - **Ap :** secteur de la zone agricole à enjeux agronomique ou environnementaux forts
    - **Ad :** secteur agricole à Doujani

Zone naturelle

> Zone naturelle : **N**
  - Cette zone naturelle comprend plusieurs secteurs :
    - **Nr** : correspondant aux espaces remarquables du littoral
    - **Nci :** secteur de la zone naturelle destiné aux cimetières
    - **Ne** : secteur de la zone naturelle destiné à des équipements publics
    - **Ns** : secteur de la zone naturelle destiné à du stationnement
    - **Np** : secteur de la zone naturelle à enjeux environnementaux forts

> Zone naturelle liées aux activités de loisirs : **NL**

> Zone naturelle liées aux activités touristiques : **NT**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
UA – UB - UC	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation sur certains quartiers	-
UX - UE	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation sur certains sites	-
1AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
1AUd1	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
1AUa	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
1AUb	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUe	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUx	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUs	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUt	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
N	Règlement écrit	-
NL	Règlement écrit	-
NT	Règlement écrit	-
A	Règlement écrit	-

Deux sites en zone à urbaniser font l'objet d'une OAP secteur d'aménagement et ne sont pas règlementées par le règlement écrit. Il s'agit de :

- OAP n°UB-1 : Mamoudzou – Rectorat
- OAP n°1AU-1 : Tsoundzou 2 - Maévadouani

4. Lexique

Accès
Élément de desserte d'une unité foncière permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.
L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).
Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie.
Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculaire possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Aménagement léger :
Un aménagement léger est une installation précaire et démontable.

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre
Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc.

Chaperon
Haut de mur en forme de chapeau destiné à l'écoulement des eaux.

Clôture visible depuis l'espace public
Une clôture est considérée comme visible depuis l'espace publique lorsqu'elle a un impact visuel depuis la voie publique.

Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.
Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction donnant sur l'espace public
Une construction donnant sur l'espace public est une construction visible depuis l'espace public qui peut potentiellement impacter le paysage urbain ou rural du territoire.

Construction légère
Une construction légère est précaire et démontable.

Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique
Conformément à l'article R171-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (en vigueur au 17/10/2023), la construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire.
Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1° à 3° de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation.

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale

Conformément à l'article R171-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (en vigueur au 17/10/2023), une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4° de l'article R. 172-4 (*« L'impact sur le changement climatique lié aux composants du bâtiment, à leur transport, leur installation et l'ensemble du chantier de construction, leur utilisation à l'exclusion des besoins en énergie et en eau de la phase d'exploitation du bâtiment, leur maintenance, leur réparation, leur remplacement et leur fin de vie, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, est inférieur ou égal à un impact maximal. L'évaluation de cet impact prend en compte le stockage, pendant la vie du bâtiment, de carbone issu de l'atmosphère ainsi que les charges et bénéfices liés à la valorisation des composants en fin de vie. L'indice global est exprimé en kgCO2eq/ m2 »)*.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance environnementale requis.

Combles

Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

Espace libre

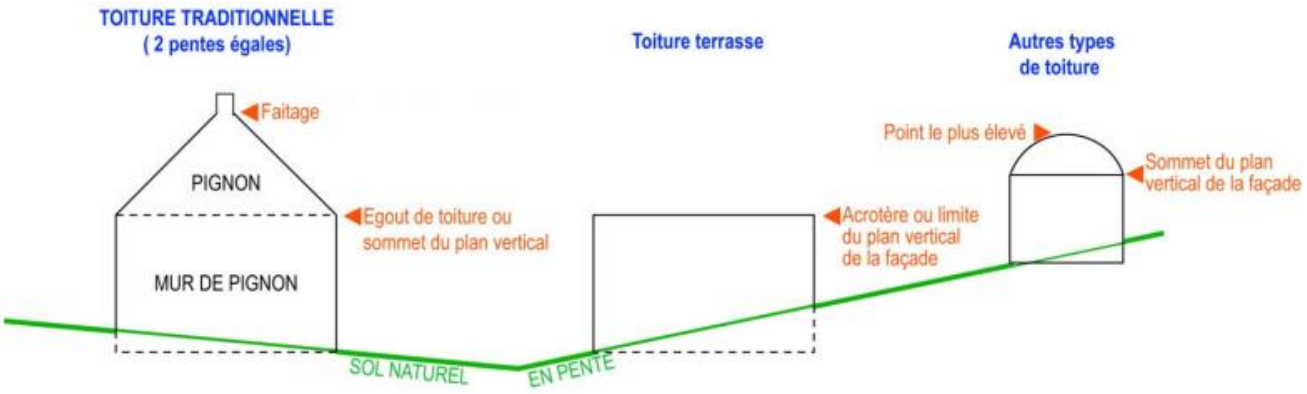
Un espace libre est un espace ne comprenant pas de construction. Un espace libre peut être aménagé (terrasse, jardin, pelouse, piscine).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Hauteur visible
La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement correspond à une hauteur visible mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, après les travaux de viabilisation des terrains et les éventuels terrassements.

Parcelles contigües
Parcelles directement en contact les unes avec les autres et séparées par des limites séparatives de propriété.

Pleine terre
Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations.

Recul
Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

Retrait
Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

Surface imperméabilisée
Il s'agit de la surface recouverte par une emprise bâtie ou couverte par des terrasses, voirie et parking revêtu.

Surface éco-aménageable :
Les surfaces éco-aménageables sont les surfaces susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront :

- Soit parce que ces espaces auront été aménagés à cette fin par l'homme, notamment par apport de terre végétale et par plantation de végétaux ;
- Soit parce que la nature aura par elle-même pris possession de ces espaces (herbes, arbres, insectes, oiseaux...).

Source : fiche juridique n°3 Gridauh, Ecriture du PLU, règlement.

Système ajouré
Partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Toiture végétalisée
Toiture en capacité technique de recevoir un substrat végétalisé présentant des avantages écologiques.

Unité foncière
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même ensemble de propriétaire.

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Zone de dépôt

Une zone de dépôt correspond à un espace utilisé, dans le cadre d'une activité, pour entreposer divers matériaux.

5. Règles communes

Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

Toutefois, sauf dispositions contraires, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

Règlementation particulière en zone agricole et naturelle

En zone agricole les constructions visées à l'article R 151-23 1° sont autorisées (article en vigueur au 27/04/2022).

En zone naturelle les constructions visées à l'article R 151-25 1° sont autorisées (article en vigueur au 27/04/2022)

En zone agricole et naturelle et en application de l'article L 151-11 II°, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article en vigueur au 27/04/2022).

Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal

Le territoire de la CADEMA est soumis à des documents réglementaires, opposables et prévalant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Naturel et Littoraux sont ainsi prioritaires sur celles des règlements écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La documentation liée à ces risques, étant une servitude d'utilité publique (PPRN), est annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

En l'espèce, le PPRN de Dembéni, en vigueur, sera annexé au PLUi. Celui de Mamoudzou, le sera également dès son approbation.

Les documents réglementaires à prendre en compte sont les suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Mayotte et le Schéma de Gestion des Eaux (SAGE) de Mayotte,
- Les opérations d'Intérêt National (OIN),
- Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) – en cours d'élaboration,
- Le schéma Régional de Développement Economiques d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII),
- Le Schéma de Développement et d'Aménagement du Tourisme et de Loisirs de Mayotte (SAT),
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),
- Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne,
- Le Plan Global Transport et Déplacement de Mayotte,
- Le plan Paysage – en cours d'élaboration,
- Le projet de territoire de la CADEMA,
- Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs de Mayotte.

Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

> L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal :

R 111-27 : *« 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. »*

> Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'alignement pour s'implanter de manière cohérente à une ou des construction(s) voisine(s) existante(s). A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en retrait de ladite voie.

> Dans toutes les zones et tant que faire se peut, les dispositifs techniques de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées). En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées. Ainsi, des mesures de dissimulations (panneaux bois ou métalliques…) pourront être implantées, ainsi qu'une solution de gestion des écoulements des eaux de ces dispositifs. Autant que possible, le mécanisme de la climatisation devra être abrité du soleil et les obstacles à moins de 3m de ce dispositif devront être évités.

> Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes suite à prescription de l'architecte des bâtiments de France.

> En matière de colorimétrie, les couleurs s'appliquent également pour les façades et les toitures : sur l'ensemble du territoire toutes les couleurs sont autorisées.

> Les couleurs se rapprochant des teintes naturelles sont à privilégier.

> Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal.

Réseaux

> Gestion des eaux pluviales :
- Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
- Au vu des conditions sanitaires locales, la récupération des eaux de pluies peut être envisagée pour des usages agricoles ou industriels en fonction des faisabilités techniques et financières locales. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages extérieurs de type noues végétalisées peuvent être prévus dans les projets d'aménagement en alternative aux bassins enterrés.

  Néanmoins, en cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles, pour la rubrique « Rejet d'eaux pluviales 2.1.5.0 » du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.
- Le schéma directeur des eaux pluviales, en cours d'élaboration, devra être respecté après son approbation.

> Adduction en eau potable (AEP) :
- Dans les zones Urbaine et A Urbaniser, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées) doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées, notamment en zones Naturelle et Agricole, mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.
- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 3 mètres d'un réseau AEP existant.

> Sécurité incendie :
- Les projets prévus sur le territoire intercommunal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes.

> Eaux usées :
  - Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement lorsque le réseau existe.
  - En cas d'absence dudit réseau ou de contraintes techniques dument justifiées, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.

> Réseaux secs :
  - Dans les zones Urbaines et A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation, toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans ces zones.
  - En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

Desserte des bâtiments

> Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Article 682 du Code Civil).
> Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées ; il en va de même pour l'accès des engins de lutte contre les incendies. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte.
> En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R 431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.
> L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal :

R111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli

> Le présent règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
> Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.

Règlementation relative aux emplacements réservés

> Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

> Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

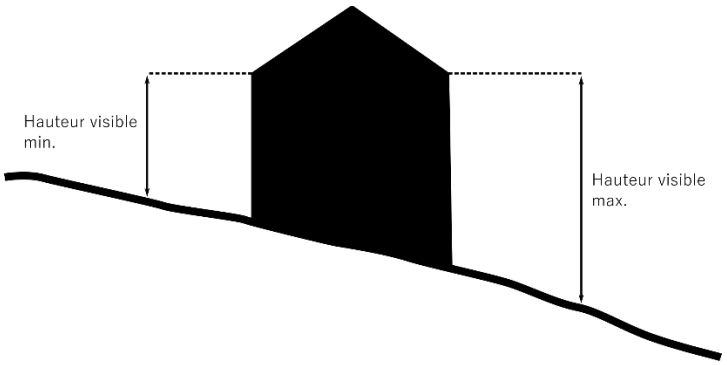
> Les emplacements réservés sont représentés graphiquement sur le règlement graphique et sont détaillés dans l'annexe n°2 du présent règlement.

Adaptation des constructions au terrain naturel

> La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement correspond à une hauteur visible mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, après les travaux de viabilisation des terrains et les éventuels terrassements.

L'adaptation des constructions au terrain naturel est autorisée dès lors que la hauteur visible est respectée.

> Les règles et servitudes définies par le PLUi 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.



Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

> Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées,
> Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
> Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments

> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire sont autorisées en surface et sur les toitures à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les constructions voisines, conformément à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme. L'installation de chauffe-eau solaire est également à encourager sur le territoire.

> Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

> Autant que possible, pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement devra obligatoirement être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

Architecture bioclimatique

> Tant que faire se peut, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
    - Des matériaux et des couleurs de revêtement extérieur permettant de limiter l'absorption du soleil : privilégier les couleurs se rapprochant des teintes naturelles pour les constructions.
    - L'implantation des constructions devra prévoir les façades principales au nord et au sud afin de limiter l'exposition aux rayons du soleil : cette règle peut être dérogée afin d'orienter les constructions par rapport au vent et permettre une bonne ventilation de l'habitation.
    - La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées.
    - La plantation d'arbres et arbustes indigène et/ou fruitier afin de réduire les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration et le maintien des sols en place.
    - La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).
    - Au vu des conditions sanitaires locales, la récupération des eaux de pluies peut être envisagée pour des usages agricoles ou industriels en fonction des faisabilités techniques et financières locales. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau.

Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étage supérieur

Dans les secteurs concernés par cette prescription, précisément la Rue du Commerce, la rue M'Gombani et le boulevard Halidi Sélémani à Mamoudzou, dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments ou dans le cadre de l'évolution des constructions existantes, les rez-de-chaussée (sauf les halls d'entrée, les surfaces de stationnement des deux roues ou les locaux techniques) devront être dédiés aux sous-destinations suivantes :

> Artisanat et commerce de détail,

> Restauration,

> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

> Hôtels,

> Autres hébergements touristiques,

> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le changement de destinations des locaux en rez-de-chaussée pour une autre sous-destination que celle listée ci-dessus est interdite.

Dans ces secteurs, les étages supérieurs pourront être dédiés aux sous-destinations de logement et d'hébergement.

Les constructions dédiées uniquement à la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à cette règle.

Majoration du volume constructible

Cette règlementation est déclinée dans certaines règle de zonage et afin d'encourager la création de logements locatifs sociaux. Cette règlementation s'applique également pour la construction de bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Le zonage par zone dans le PLUi décline cet article. Ces règles de majoration ne sont pas cumulables, dans le cas où le projet de construction comprendrait plusieurs projets de logements.

Article L151-28 du Code de l'Urbanisme

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : […]

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour

chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Monuments historiques

Les bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques (MH) génèrent une servitude dite de protection des abords, dans un rayon de 500 mètres. Trois monuments historiques existent sur le territoire :

Commune	Appellation	Date
Mamoudzou	Cheminée de Cananga	Arrêté préfectoral le 15/10/2020
	Ancien tribunal	Arrêté préfectoral le 21/10/2019
Dembéni	Vestiges de l'usine sucrière	Inscrit le 11/05/2016

Leurs périmètres sont annexés au PLUi-HM (pièce 6.1.).

A l'intérieur de ce périmètre, les travaux sur les immeubles doivent faire l'objet :

- **D'un avis conforme** de la part de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF), si l'immeuble concerné est en covisibilité avec le MH.

  Règle de la covisibilité : on voit le monument depuis le projet, on voit le projet depuis le monument et/ou on voit à la fois le monument et le projet depuis un troisième point. Cette covisibilité est appréciée par l'ABF.

  En avis conforme, le maire doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF.

- **D'un avis simple** en cas de non covisibilité.

  En avis simple, l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme peut passer outre l'avis de l'ABF. Mais elle engage sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation.

L'avis de l'ABF peut ainsi aller plus loin que le règlement du PLUI-H et apporter des précisions (prescription de matériaux par exemple).

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique

Sur le territoire de la CADEMA, plusieurs sites, monuments naturels ou bâtiments sont concernés par les servitudes ; les périmètres de protection de ces derniers sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Eléments de paysage

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L 151-19 est soumise a permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

L 151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Eléments de la trame verte et bleue

L'ensemble des éléments localisés sur le zonage graphique sont à protéger. De fait, les linéaires végétaux (alignement et boisements linéaires) ainsi que les arbres répertoriés ne devront pas être coupés (sauf en cas de nécessité répondant à un besoin de sécurité).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

UA - ZONE URBAINE REGROUPANT UNE PART IMPORANTE DE LA TRAME URBAINE, CORRESPONDANT AUX CENTRALITES

Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée.

La zone UA comprend trois secteurs :

- **UAa** correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte
- **UAb** relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni
- **UAd** correspondant au village de Doujani

La zone UA est concernée par une OAP n°UA-1 : Mamoudzou Zakia Madi. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**UA, UAa, UAb et UAd**
	Exploitation forestière			**UA, UAa, UAb et UAd**
Habitation	Logement	**UA, UAa et UAd**	**UAb**	
	Hébergement	**UA, UAa et UAb**	**UAd**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**UA, UAa, UAb et UAd**	**UAd**	
	Restauration	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Commerce de gros		**UA, UAa, UAb et UAd**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Hôtels	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Autres hébergements touristiques	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Cinéma	**UA, UAa, UAb et UAd**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UA, UAa, UAb et UAd**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Salles d'art et de spectacles	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Equipements sportifs	**UA, UAa, UAb et UAd**		
	Autres équipements recevant du public	**UA, UAa et UAb**	**UAd**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		**UAd**	**UA, UAa et UAb**
	Entrepôt		**UA, UAa, UAb et UAd**	
	Bureau	**UA, UAa et UAb**	**UAd**	
	Centre de congrès et d'exposition	**UA, UAa, UAb et UAd**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « commerce de gros » est autorisée sous condition que l'emprise au sol n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.

► La sous-destinations « entrepôts » est autorisée en zone urbaine à condition que le bâtiment n'excède pas une surface de 100 m².

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent respecter le principe de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent.

► Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.

Spécifiquement en secteur UAb :

► La sous-destination « logement » est autorisée à condition que la surface affectée à cette sous-destination n'excède pas 50% de la surface de plancher de la construction.

Spécifiquement en secteur UAd :

► Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

En revanche, les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel.

► L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole sont interdits.

► L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.

► Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes sont interdits.

► Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés

► Les dépôts de ferrailles et les décharges sont interdits.

► Sont autorisées sous condition, les extensions mesurées nécessaires au bon fonctionnement d'une activité industrielle, artisanale ou agricole existante à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessives pour le voisinage.

► Sont autorisées sous condition, les constructions à usage artisanal ou de services urbains à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer leur compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances).

► Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres, correspondant à une construction en R+4.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale est fixée à 22 mètres (R+6). Toutefois, afin de garantir une bonne insertion urbaine, la hauteur maximale peut être portée à 16 mètres (R+4) notamment la partie sud de la zone.

Dans le secteur UAd, la hauteur maximale est de 22 mètres (R+6).

Pour toute la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation ou la rénovation d'édifice religieux.

De plus, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie, l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc..) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée au sein de la zone UA lorsque :

Pour rappel, l'emprise au sol au sein de la zone UA n'est pas réglementée sauf dispositions contraires.

> Le programme comprend des logements locatifs sociaux. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+5 maximum.

> Le programme comprend des logements intermédiaires. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+5 maximum.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit une emprise au sol des constructions dans la limite de 80% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Dans ce cas, la surface d'emprise au sol non utilisée et maintenue en pleine terre peut être reportée (nombre d'étages) au-dessus de la hauteur maximale.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée des bâtiments à la place de logements pour des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules. Dans ce cas, il est autorisé de reporter au-dessus de la hauteur maximale une surface de plancher équivalente à la surface de plancher consommée pour réaliser un local commun ou des stationnements sous bâtiments.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture. Dans ce cas, la hauteur plafond maximale peut être dépassée dans la limite de 3.50 mètres au-dessus de celle-ci et sur 50% de la surface du dernier plancher habité.

> Les constructions font preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+5 maximum.

Ces règles de majoration ne sont pas cumulables, dans le cas où le projet de construction comprendrait plusieurs projets de logements.

Les possibilités de majoration ne concernent pas les secteurs UAa et UAb.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

Pour rappel, l'emprise au sol au sein de la zone UA n'est pas réglementée sauf dispositions contraires. Par voie de conséquence, celle des annexes ne l'est pas non plus.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux :
- Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un retrait minimal de deux mètres.

  Dans le secteur UAd, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimal de 0,50 m. L'éventuel recul peut s'adapter au regard des constructions mitoyennes existantes. En cas de recul, toutes saillies ou ouvrages spécifiques sont autorisés dans le recul observé.

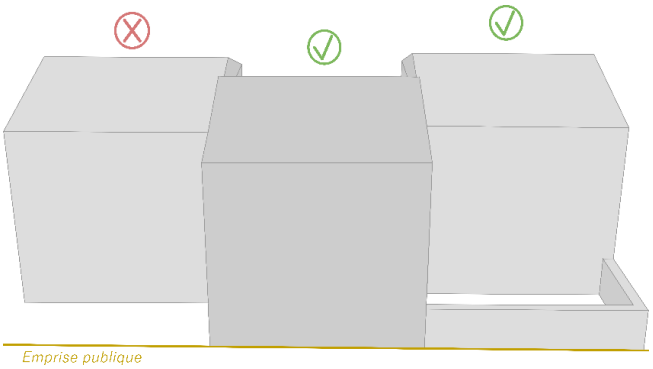
  Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

  Aucun empiétement sur le domaine public ne sera autorisé. Seuls sont autorisés ; tous dispositifs de protection solaire (débords de toitures, brises soleil…) avec un débord maximal de 0,60m, à partir d'une hauteur de 3,20m mesurée depuis le niveau de l'espace public, et, les balcons ou varangues, avec un débord maximal de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 3,20m mesurée depuis le niveau de l'espace public. Ces ouvrages ne devront avoir aucun impact au sol et réalisés exclusivement en porte-à-faux.

  L'ensemble de ces ouvrages doit prendre en compte tous les éléments de mobilier urbain, édicules techniques, plantation (…), disposés sur l'espace public.

- Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privée le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- Extensions et annexes : Non règlementé.

Les débords pour protection solaire en structure légère (pare soleils débords de toitures, auvent, brise soleil…) sont acceptés des lors qu'ils ne constituent pas un élément structurel du bâtiment, qu'ils n'ont aucun impact au sol de l'espace public et qu'ils ne s'avancent pas de plus de 1.2m de la limite de l'alignement.

Dans le secteur UAa, l'implantation des bâtiments peut déroger aux règles ci-dessus.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées ainsi que celle concernant l'imperméabilisation des sols.

- Extensions et annexes : Non réglementé.

Dans le secteur UAa, l'implantation des bâtiments peut déroger aux règles ci-dessus.

Dans le secteur UAd, toute nouvelle construction doit s'aligner sur les limites séparatives tant latérales que de fond ou observer un recul minimal de 2m par rapport à ces limites.
Dans les éventuels reculs observés, des ouvrages en saillie tels que protection solaire, balcons peuvent être installés sans dépasser l'aplomb des limites de la parcelle, et sans créer de nuisances, notamment visuelles, vis-à-vis des parcelles mitoyennes.
Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

► Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Dans le secteur UAd, deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent soit être mitoyennes l'une de l'autre soit respecter une distance d'au moins 2 m de façade à façade.
Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.
Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale ou en matière végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux dit léger sont à proscrire

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre une récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie de la parcelle afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

Dans le secteur UAa, les toitures des bâtiments peuvent déroger aux règles ci-dessus.

► Energie

Dans le secteur UAd, il conviendra de privilégier des manières de construire et des bâtiments très économes en énergie : isolation, aération et ventilation naturelle, conception bioclimatique.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée comme solution complémentaire ou alternative aux énergies traditionnelles (fossiles) conformément à la loi Grenelle 2, visant l'autonomie énergétique des DOM en 2030.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non-éco-aménagés de plus de 100m².

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméable et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

Dans le secteur UAd, les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent faire l'objet d'une attention. Les espaces libres sont principalement maintenus en pleine terre et plantés d'arbres à haute-tige.

STATIONNEMENT

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

Dans le secteur UAd, pour toute construction nouvelle et en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être prévu, sécurisé et facile d'accès depuis l'espace public en application de la réglementation en vigueur.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles comportant au maximum 3 logements :** 1 place de stationnement au minimum, à partir du premier logement. **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation. **En secteur UAd**, pour les Logements Locatifs Très Sociaux Adaptés (LLTSA), une dérogation pourra être observée concernant les logements à flanc de coteaux.
	Hébergement	Non règlementé dans cette zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non règlementé dans cette zone **hormis dans le secteur UAd** où une place pour 100 m² entre 200 à 500 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce et artisanat, deux places pour 50 m² de surface de plancher au- delà de 501 m². Aucune place n'est exigée pour les constructions en dessous de 200 m² de surface de plancher,
	Restauration	Non règlementé dans cette zone.
	Commerce de gros	Non règlementé dans cette zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité. **Dans le secteur UAd**, une place pour trois chambres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
	Autres hébergements touristiques	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs	Industrie	Non règlementé dans cette zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.

secondaire ou tertiaire	Bureau	Non règlementé dans cette zone **hormis dans le secteur UAd** où au minimum une place pour 50 m² de surface de plancher tout en ne dépassant pas une place pour 25 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

En secteur UAd, toute nouvelle voie privée ou publique devra présenter une large minimale de 3.5 m en tout point.

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Cette zone correspond à des secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais qui ont moins un rôle de centralité.

Ladite zone comprend deux secteurs :

- **UBa** qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale,
- **UBb** correspondant aux territoires de la Geôle et les hauts de la zone scolaire, qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.

La zone UB est concernée par plusieurs OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°UB-1 : Kawéni - Zone scolaire	*OAP n°UB-7 : Dembéni – Quartier universitaire*
OAP n°UB-2 : Tsararano – Quartier Songoro II	*OAP n°UB-8 : Dembéni – Quartier Soleil Levant*
OAP n°UB-3 : Tsararano - Bangoueni	*OAP n°UB-9 : Iloni – Colline d'Iloni*
OAP n°UB-4 : Tsararano – Zingwe	*OAP n°UB-10 : Hajangoua – Marindrini*
OAP n°UB-5 : Tsararano - Mavingoni	*OAP n°UB-11 : Ongoujou – Sud*
OAP n°UB-6 : Dembéni - Mangrove	*OAP n° UB-12 : Ongoujou - Kardjavendza*

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**UB, UBa et UBb**	
	Exploitation forestière			**UB, UBa et UBb**
Habitation	Logement	**UB, UBa et UBb**		
	Hébergement	**UB, UBa et UBb**		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**UB, UBa et UBb**	
	Restauration		**UB, UBa et UBb**	
	Commerce de gros		**UB, UBa et UBb**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**UB, UBa et UBb**	
	Hôtels	**UB, UBa et UBb**		
	Autres hébergements touristiques	**UB, UBa et UBb**		
	Cinéma	**UB, UBa et UBb**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UB, UBa et UBb**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UB, UBa et UBb**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UB, UBa et UBb**		
	Salles d'art et de spectacles	**UB, UBa et UBb**		
	Equipements sportifs	**UB, UBa et UBb**		
	Autres équipements recevant du public	**UB, UBa et UBb**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**UB, UBa et UBb**
	Entrepôt	**UB, UBa et UBb**		
	Bureau	**UB, UBa et UBb**		

	Centre de congrès et d'exposition	**UB, UBa et UBb**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité.

► Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.

► La sous-destination « commerce de gros » est autorisée sous condition que l'emprise au sol n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres, correspondant à une construction en R+3.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à un niveau en R+4 (16 mètres). Des variations d'épannelage et le morcellement des linéaires sont privilégiés.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée au sein de la zone UB, lorsque :

> Le programme comprend des logements locatifs sociaux. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.
> Le programme comprend des logements intermédiaires. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4maximum.
> Le programme, comprenant des logements, prévoit une emprise au sol des constructions dans la limite de 80% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Dans ce cas, la surface d'emprise au sol non utilisée et maintenue en pleine terre peut être reportée (nombre d'étages) au-dessus de la hauteur maximale.
> Le programme, comprenant des logements, prévoit des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée des bâtiments à la place de logements pour des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules.

Dans ce cas, il est autorisé de reporter au-dessus de la hauteur maximale une surface de plancher équivalente à la surface de plancher consommée pour réaliser un local commun ou des stationnements sous bâtiments.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture. Dans ce cas, la hauteur plafond maximale peut être dépassée dans la limite de 3.50 mètres au-dessus de celle-ci et sur 50% de la surface du dernier plancher habité.

> Les constructions font preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.

Ces règles de majoration ne sont pas cumulables, dans le cas où le projet de construction comprendrait plusieurs projets de logements.

Les possibilités de majoration ne concernent pas le **secteur UBa.**

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.

Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.

  Dans le **secteur UBa**, un retrait de 2 mètres est imposé.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre une récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non éco-aménagé de plus de 100m².

Dans le **secteur UBb,**15% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables, et un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 35m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles :** 1 place de stationnement au minimum par logement **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.
	Hébergement	1 place pour 5 lits.

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

UC - ZONE URBAINE RESTREINTE EN LIEN AVEC COCONI

Cette zone correspond à un espace déjà urbanisé qui accueille le lycée agricole de la CADEMA.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**UC**	
	Exploitation forestière			**UC**
Habitation	Logement	**UC**		
	Hébergement	**UC**		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**UC**	
	Restauration		**UC**	
	Commerce de gros			**UC**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**UC**	
	Hôtels		**UC**	
	Autres hébergements touristiques		**UC**	
	Cinéma		**UC**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UC**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**UC**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UC**		
	Salles d'art et de spectacles	**UC**		
	Equipements sportifs	**UC**		
	Autres équipements recevant du public	**UC**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**UC**
	Entrepôt			**UC**
	Bureau		**UC**	
	Centre de congrès et d'exposition		**UC**	

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité ainsi que le lycée agricole.

► Les sous-destinations autorisées dans la destination « commerce et activité de service » le sont uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité ainsi que le lycée agricole.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ainsi que le lycée agricole.

►Les sous-destinations « bureau » et « centre de congrès et d'exposition » sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ainsi que le lycée agricole.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux (LLS, LLTS et/ou LLTSA).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres (R+1).

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre une récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non éco-aménagé de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles :** 1 place de stationnement au minimum par logement **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Une place pour 50m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC

- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

UE – ZONE URBAINE LIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

La zone UE correspond à des espaces composés en majorité d'équipements publics et d'intérêt collectif.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UE
	Exploitation forestière			UE
Habitation	Logement		UE	
	Hébergement		UE	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UE
	Restauration		UE	
	Commerce de gros			UE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UE
	Hôtels			UE
	Autres hébergements touristiques			UE
	Cinéma			UE
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	Salles d'art et de spectacles	UE		
	Equipements sportifs	UE		
	Autres équipements recevant du public	UE		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE		
	Entrepôt	UE		
	Bureau	UE		
	Centre de congrès et d'exposition	UE		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La destination « habitation » est autorisée uniquement à condition d'être lié au gardiennage, à des logements de fonctions ou à de l'hébergement.

► La sous-destination « restauration » est possible sous condition que la surface d'emprise au sol n'excède pas 80m² et que l'activité ne nuit pas à la vocation première de la zone liée aux équipements publics.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

□ Mixité des destinations pour une même construction
□ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non-aménagé, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement autorisé.
	Hébergement	1 place par logement autorisé.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-destination interdite dans la zone.
	Restauration	Non réglementé.
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous-destination interdite dans la zone.
	Hôtels	Sous-destination interdite dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	Sous-destination interdite dans la zone.
	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Bureau	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

UT - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Cette zone correspond à l'aménagement de la plage du Pendu et pour le développement d'activités de tourisme et de loisirs d'Hamaha.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UT
	Exploitation forestière			UT
Habitation	Logement		UT	
	Hébergement	UT		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UT		
	Restauration	UT		
	Commerce de gros			UT
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UT		
	Hôtels	UT		
	Autres hébergements touristiques	UT		
	Cinéma			UT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UT		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UT
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UT
	Salles d'art et de spectacles			UT
	Equipements sportifs	UT		
	Autres équipements recevant du public			UT
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UT
	Entrepôt			UT
	Bureau			UT
	Centre de congrès et d'exposition			UT

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des « Commerce et activité de service » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
■ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R+4 (16 mètres). Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
  Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

  Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

  Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Non règlementé.
- Extensions et annexes : Non règlementé.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Non règlementé.

- Extensions et annexes : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, en limite de voie publique ou privée ou en limite séparative, elles seront constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale ou en matière végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1m

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2m depuis le niveau de la voirie. Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre une récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 30% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisé ou éco-aménageable.

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non éco-aménagés de plus de 100m².

Une attention particulière devra être portée sur ce secteur, notamment par sa localisation et ses covisibilités importantes depuis le lagon.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	Non-réglementé.
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Sous-destination interdite dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination interdite dans la zone.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

UX - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Cette zone correspond à des espaces à dominante économique.

Cette zone comprend le **secteur UXa** destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance à Kawéni.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**UX et UXa**		
	Exploitation forestière	**UX et UXa**		
Habitation	Logement		**UX et UXa**	
	Hébergement			**UX et UXa**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**UX et UXa**		
	Restauration	**UX et UXa**		
	Commerce de gros	**UX et UXa**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UX et UXa**		
	Hôtels		**UX et UXa**	
	Autres hébergements touristiques	**UX et UXa**		
	Cinéma	**UX et UXa**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UX et UXa**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**UX et UXa**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**UX et UXa**		
	Salles d'art et de spectacles	**UX et UXa**		
	Equipements sportifs			**UX et UXa**
	Autres équipements recevant du public	**UX et UXa**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**UX et UXa**		
	Entrepôt	**UX**		**UXa**
	Bureau	**UX et UXa**		
	Centre de congrès et d'exposition	**UX et UXa**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Logement » est autorisée à condition que ce soit pour le gardiennage du bâtiment d'activités. Dans ces zones, le logement pour du gardiennage se situera à l'intérieur des bâtiments de l'activités économiques.

Spécifiquement en secteur UXa :

► La sous-destination « industrie » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les usages et vocations mixtes de la zone UAb.

► Est strictement interdit : l'entreposage et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il ne devra pas y avoir de nuisances sonores ou olfactives.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
■ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront avoir une hauteur maximale de 12m depuis l'axe principal. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
  Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

  Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

  Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

- Bâtiments principaux : Les surfaces des constructions auront une emprise au sol maximale de 70% de la parcelle ou de l'unité foncière.

  Les bâtiments à destination de logements seront intégrés dans le bâtiment d'activité.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments d'activités seront implantés à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise publique.
  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.

- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées ainsi que celle concernant l'imperméabilisation des sols.

- Extensions et annexes : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m depuis le niveau de la voirie.
Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux dit léger sont à proscrire
Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisé ou éco-aménageable.

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou, non imperméabilisé, ou non éco-aménagé, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	Non-réglementé.
	Hébergement	Sous-destination interdite dans la zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration

	Commerce de gros	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Bureau	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

1AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (OUVERTE)

Cette zone correspond à des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation est d'être mixte, à dominante habitat.

La zone 1AU est concernée par plusieurs OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AU-1 : Kawéni – Pointe Hamaha
OAP n°1AU-2 : Kawéni - Disma
OAP n°1AU-3 : Kawéni – La Jolie
OAP n°1AU-5 : Kawéni – Les Hauts
OAP n°1AU-6 : Cavani – M'Barazi
OAP n°1AU-7 : Mtsapéré – Mro Wa Handra
OAP n°1AU-8 : Passamainty – Mroni M'mangua
OAP n°1AU-9 : Tsoundzou 1 - Mlimani
OAP n°1AU-10 : Tsoundzou 2 – Kwalé
OAP n°1AU-11 : Tsoundzou 2
OAP n°1AU-12 : Vahibé – Sud-Ouest
OAP n°1AU-13 : Vahibé – Entrée de village
OAP n°1AU-14 : Tsararano – Quartier lycée Tsararano Sud
OAP n°1AU-15 : Dembéni – Les Hauts de Dembéni
OAP n°1AU-16 : Tsararano – Quartier lycée Tsararano Sud
OAP n°1AU-17-18 et 19 : Iloni – Songoro II
OAP n°1AU-20 : Nord Hajangoua
OAP n°1AU-21 : Hajangoua – Campus connecté
OAP n°1AU-22 : Hajangoua – Mro Titi
OAP n°1AU-23 : TSOUNDZOU 2 Littoral
OAP n°1AU-24 : ZAC DE TSARARANO

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**1AU**	
	Exploitation forestière			**1AU**
Habitation	Logement	**1AU**		
	Hébergement	**1AU**		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**1AU**	
	Restauration		**1AU**	
	Commerce de gros		**1AU**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**1AU**	
	Hôtels	**1AU**		
	Autres hébergements touristiques	**1AU**		
	Cinéma	**1AU**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AU**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**1AU**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**1AU**		
	Salles d'art et de spectacles	**1AU**		
	Equipements sportifs	**1AU**		
	Autres équipements recevant du public	**1AU**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**1AU**
	Entrepôt	**1AU**		
	Bureau	**1AU**		
	Centre de congrès et d'exposition	**1AU**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité.

► Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité.

► La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.

► La sous-destination « commerce de gros » est autorisée sous condition que l'emprise au sol n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Au moins 50% des logements créés doivent être des logements locatifs social (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion) ou accession sociale à la propriété.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres, correspondant à une construction en R+3.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée lorsque :

> Le programme comprend des logements locatifs sociaux. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.

> Le programme comprend des logements intermédiaires. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit une emprise au sol des constructions dans la limite de 80% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Dans ce cas, la surface d'emprise au sol non utilisée et maintenue en pleine terre peut être reportée (nombre d'étages) au-dessus de la hauteur maximale.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée des bâtiments à la place de logements pour des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules. Dans ce cas, il est autorisé de reporter au-dessus de la hauteur maximale une surface de plancher équivalente à la surface de plancher consommée pour réaliser un local commun ou des stationnements sous bâtiments.

> Le programme, comprenant des logements, prévoit un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture. Dans ce cas, la hauteur plafond maximale peut être dépassée dans la limite de 3.50 mètres au-dessus de celle-ci et sur 50% de la surface du dernier plancher habité.

> Les constructions font preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.

Ces règles de majoration ne sont pas cumulables, dans le cas où le projet de construction comprendrait plusieurs projets de logements.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.

Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.
- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.
- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, non éco-aménageable, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles :** 1 place de stationnement au minimum par logement **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Non règlementé dans cette zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

1AUD1 - ZONE A URBANISER OUVERTE A DOUJANI

Cette zone correspond à la ZAC de Doujani.

Elle comprend un secteur :

- **1AUdh1** qui est fléché pour du logement à coût modéré (en LLTSA).

La zone 1AUd1 et le secteur 1AUdh1 est concernée par une OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AU-4 : Passamainty – ZAC Doujani

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**1AUd1 et 1AUdh1**
	Exploitation forestière			**1AUd1 et 1AUdh1**
Habitation	Logement	**1AUd1**	**1AUdh1**	
	Hébergement		**1AUd1 et 1AUdh1**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**1AUd1 et 1AUdh1**	
	Restauration	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Commerce de gros		**1AUd1 et 1AUdh1**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Hôtels	**1AUd1**		**1AUdh1**
	Autres hébergements touristiques		**1AUd1 et 1AUdh1**	
	Cinéma	**1AUd1 et 1AUdh1**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**1AUd1 et 1AUdh1**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Salles d'art et de spectacles	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Equipements sportifs	**1AUd1 et 1AUdh1**		
	Autres équipements recevant du public	**1AUd1 et 1AUdh1**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**1AUd1 et 1AUdh1**
	Entrepôt			**1AUd1 et 1AUdh1**
	Bureau		**1AUd1 et 1AUdh1**	
	Centre de congrès et d'exposition	**1AUd1 et 1AUdh1**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

► Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont interdites.

► Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes sont interdits.

► L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole sont interdits.

► Les dépôts de ferrailles et les décharges sont interdits.

► L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.

► Les affouillements et exhaussements sont interdits hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.

► La sous-destination « commerce de gros » est autorisée sous condition que l'emprise au sol n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

► Sont autorisées les constructions et installations destinées aux bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 25 000 m² pour l'ensemble de la zone.

► Les constructions et installations destinées aux commerces sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 3 000 m² pour l'ensemble de la zone.

► Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent respecter le principe de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent.

► Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.

Spécifiquement en secteur 1AUdh1 :

► Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites.

► Les constructions et installations à destination d'habitation (logement à coût modéré) sont autorisées à condition qu'ils s'agissent d'opérations dédiées à de nouveaux logements ou bien à la requalification des logements existants et ayant fait l'objet d'une autorisation.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Au moins 50% des logements créés doivent être des logements locatifs social (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion) ou accession sociale à la propriété.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est de 22 mètres (R+6).

En secteur 1AUdh1, la hauteur maximale est de 16 mètres, soit du R+4. La hauteur correspondant à l'ensemble de ces niveaux ne doit pas dépasser une cote globale de 15m.

Pour toute la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation ou la rénovation d'édifice religieux.

De plus, toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie, l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc..) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.

Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- <u>Extensions des bâtiments :</u> Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- <u>Annexes</u> : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

Pour rappel, l'emprise au sol au sein de la zone 1AUd1 n'est pas réglementée sauf dispositions contraires. Par voie de conséquence, celle des annexes ne l'est pas non plus.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux :

  Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimal de 1,00 m. L'éventuel recul peut s'adapter au regard des constructions mitoyennes existantes. En cas de recul, toutes saillies ou ouvrages spécifiques sont autorisés dans le recul observé.

  Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

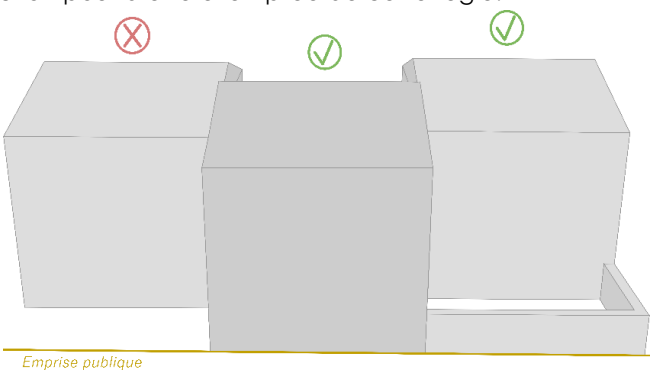
  Aucun empiétement sur le domaine public ne sera autorisé. Seuls sont autorisés ; tous dispositifs de protection solaire (débords de toitures, brises soleil…) avec un débord maximal de 0,60m, à partir d'une hauteur de 3,20m mesurée depuis le niveau de l'espace public, et, les balcons ou varangues, avec un débord maximal de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 3,20m mesurée depuis le niveau de l'espace public. Ces ouvrages ne devront avoir aucun impact au sol et réalisés exclusivement en porte-à-faux.

  L'ensemble de ces ouvrages doit prendre en compte tous les éléments de mobilier urbain, édicules techniques, plantations… disposés sur l'espace public.

  En secteur 1AUdh1, l'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée.

- Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privée le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



- Extensions et annexes : Non règlementé.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Toute nouvelle construction doit s'aligner sur les limites séparatives tant latérales que de fond ou observer un recul minimal de 2m par rapport à ces limites.

  Dans les éventuels reculs observés, des ouvrages en saillie tels que protection solaire, balcons peuvent être installés sans dépasser l'aplomb des limites de la parcelle, et sans créer de nuisances, notamment visuelles, vis-à-vis des parcelles mitoyennes.

  Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

  En secteur 1AUdh1, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

- Extensions et annexes : Non réglementé.

► 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 2 m de façade à façade.
Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.
Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

En secteur 1AUdh1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale ou en matière végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux dit léger sont à proscrire

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

En secteur 1AUdh1, les clôtures doivent simplement présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et l'ambiance de la séquence urbaine considérée.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre une récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie de la parcelle afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non-éco-aménagés de plus de 100m².

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméable et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent faire l'objet d'une attention. Les espaces libres sont principalement maintenus en pleine terre et plantés d'arbres à haute-tige.

STATIONNEMENT

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

Pour toute construction nouvelle et en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être prévu, sécurisé et facile d'accès depuis l'espace public en application de la réglementation en vigueur.

En secteur 1AUdh1, au regard des caractéristiques topographiques du secteur et les contraintes techniques engendrées, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les véhicules légers.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles comportant au maximum 3 logements :** 1 place de stationnement au minimum, à partir du premier logement. **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Pour les 2 roues motorisés : 1.5 m² par logement jusqu'au T2, 3 m² ensuite. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.
	Hébergement	Non règlementé dans cette zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Une place pour 50 m² entre 101 à 500 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce ; deux places pour 50 m² de surface de plancher au- delà de 501 m². Aucune place n'est exigée pour les constructions en dessous de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	Non règlementé dans cette zone.
	Commerce de gros	Non règlementé dans cette zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	Une place pour trois chambres pour les constructions à usage l'hébergement hôtelier.
	Autres hébergements touristiques	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Au minimum une place pour 50 m² de surface de plancher tout en ne dépassant pas une place pour 25 m² de surface de plancher.

	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

Toute nouvelle voie privée ou publique devra présenter une large minimale de 3.5 m en tout point.

1AUA – ZONE A URBANISER OUVERTE A TSARARANO ET DEMBENI

Cette zone correspond à des espaces ouverts à l'urbanisation, destiné au développement à vocation mixte et dense. Elle comprend l'extension du cœur des villages de Tsararano et Dembéni.

Cette comprend un sous-secteur :

- **1AUa1** concernant la ZAC Tsararano-Dembéni, permet le développement de lieux d'intensité commerciale et urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembéni et Tsararano.

La zone 1AUa et le secteur 1AUa1 est concernée par une OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AU-24 : ZAC DE TSARARANO

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**1AUa et 1AUa1**	
	Exploitation forestière			**1AUa et 1AUa1**
Habitation	Logement		**1AUa et 1AUa1**	
	Hébergement		**1AUa et 1AUa1**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**1AUa et 1AUa1**	
	Restauration		**1AUa et 1AUa1**	
	Commerce de gros		**1AUa et 1AUa1**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**1AUa et 1AUa1**	
	Hôtels		**1AUa et 1AUa1**	
	Autres hébergements touristiques		**1AUa et 1AUa1**	
	Cinéma	**1AUa et 1AUa1**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AUa et 1AUa1**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**1AUa et 1AUa1**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**1AUa et 1AUa1**		
	Salles d'art et de spectacles	**1AUa et 1AUa1**		
	Equipements sportifs	**1AUa et 1AUa1**		
	Autres équipements recevant du public	**1AUa et 1AUa1**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**1AUa et 1AUa1**
	Entrepôt			**1AUa et 1AUa1**
	Bureau	**1AUa et 1AUa1**		
	Centre de congrès et d'exposition	**1AUa et 1AUa1**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites.

► La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité.

► Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage.

► Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité.

►Les constructions ou installations destinées aux commerces de détail et de gros sont autorisées si leur surface de vente est inférieure ou égale à 2 500m² par unité de commerce.

►Les modifications et les extensions des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone sont autorisées sous réserve qu'elles n'aggravent pas et/ou qu'elles réduisent les nuisances actuelles.

►Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier sont autorisées mais pas celles destinées aux aires de camping, PRL et aire naturelle.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.

► Les ICPE soumises à déclaration sont autorisées sous réserve de la compatibilité de l'activité dans la zone urbaine.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

<u>Spécifiquement en secteur 1AUa1</u>

► Les sites de dépôts de déchets inertes sont admis dès lors que leur installation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve d'un aménagement du site à l'issu de l'exploitation dans le respect de la vocation urbaine mixte de la zone.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

Au moins 50% des logements créés doivent être des logements locatifs social (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion) ou accession sociale à la propriété.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres, correspondant à une construction en R+3.

En secteur 1AUa1, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres, correspondant à une construction en R+4.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée lorsque :

> Le programme comprend des logements locatifs sociaux. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.
> Le programme comprend des logements intermédiaires. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.
> Le programme, comprenant des logements, prévoit une emprise au sol des constructions dans la limite de 80% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Dans ce cas, la surface d'emprise au sol non utilisée et maintenue en pleine terre peut être reportée (nombre d'étages) au-dessus de la hauteur maximale.
> Le programme, comprenant des logements, prévoit des aménagements qualitatifs en rez-de-chaussée des bâtiments à la place de logements pour des locaux communs résidentiels ou des stationnements de véhicules. Dans ce cas, il est autorisé de reporter au-dessus de la hauteur maximale une surface de plancher équivalente à la surface de plancher consommée pour réaliser un local commun ou des stationnements sous bâtiments.
> Le programme, comprenant des logements, prévoit un espace proposant des services partagés à tous les habitants de la construction en toiture. Dans ce cas, la hauteur plafond maximale peut être dépassée dans la limite de 3.50 mètres au-dessus de celle-ci et sur 50% de la surface du dernier plancher habité.
> Les constructions font preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale. Dans ce cas, la majoration des hauteurs est possible de 30%, correspondant à une construction de R+4 maximum.

Ces règles de majoration ne sont pas cumulables, dans le cas où le projet de construction comprendrait plusieurs projets de logements.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, non éco-aménageable, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	**Constructions individuelles :** 1 place de stationnement au minimum par logement **Immeubles d'habitation à usage collectif :** 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas. Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Non règlementé dans cette zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Une place pour 50m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions situées dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

1AUE - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La zone 1AUE correspond à des espaces nécessaires au développement des équipements publics et d'intérêt collectif. Certains espaces ont été fléchés pour tels qu'à Tsoundzou 2, à Tsararano et à Dembéni.

La zone 1AUe est concernée par plusieurs OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AUe-1 : Lycée Sud-Mamoudzou	*OAP n°1AUe-2 : Tsararano – Ecole primaire*

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**1AUe**
	Exploitation forestière			**1AUe**
Habitation	Logement		**1AUe**	
	Hébergement		**1AUe**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**1AUe**
	Restauration		**1AUe**	
	Commerce de gros			**1AUe**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**1AUe**
	Hôtels			**1AUe**
	Autres hébergements touristiques			**1AUe**
	Cinéma			**1AUe**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AUe**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**1AUe**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**1AUe**		
	Salles d'art et de spectacles	**1AUe**		
	Equipements sportifs	**1AUe**		
	Autres équipements recevant du public	**1AUe**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**1AUe**		
	Entrepôt	**1AUe**		
	Bureau	**1AUe**		
	Centre de congrès et d'exposition	**1AUe**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La destination « habitation » est autorisée uniquement à condition d'être lié au gardiennage, à des logements de fonctions ou à de l'hébergement.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► La sous-destination « restauration » est possible sous condition que la surface d'emprise au sol n'excède pas 80m² et que l'activité ne nuit pas à la vocation première de la zone liée aux équipements publics.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

□ Mixité des destinations pour une même construction
□ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

Ces hauteurs ne tiennent pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc…) ou l'aération ne compte pas dans le calcul de la hauteur.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.

- Annexes : Les annexes aux constructions doivent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre. Les implantations des bâtiments devront être autant que possible être orientés de façon à permettre la ventilation des logements.
- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

- Extensions et annexes : L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, ou non-aménagé, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement autorisé.
	Hébergement	1 place par logement autorisé.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-destination interdite dans la zone.
	Restauration	Non réglementé dans cette zone.
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous-destination interdite dans la zone.
	Hôtels	Sous-destination interdite dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	Sous-destination interdite dans la zone.
	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Bureau	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement, situé à une distance maximale de 200 mètres de son terrain.

►Normes de stationnement vélo :

Pour les constructions dans des programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m² et adaptée au type de bâtiment :
- Habitations : superficie minimum de 1,5 m2 par logement (jusqu'au T2) et 3 m2 pour les autres logements.
- Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

1AUs - ZONE A URBANISER LIÉE A ACCEUILLIR DES AMENAGEMENTS POUR DU STATIONNEMENT

La zone 1AUs correspond à des espaces nécessaires au développement des aménagements de stationnement sur le territoire.

La zone 1AUs est concernée par plusieurs OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AUs-1 : Iloni - Stationnement	*OAP n°1AUs-2 : Iloni - Stationnement*

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**1AUs**
	Exploitation forestière			**1AUs**
Habitation	Logement			**1AUs**
	Hébergement			**1AUs**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**1AUs**
	Restauration		**1AUs**	
	Commerce de gros			**1AUs**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**1AUs**
	Hôtels			**1AUs**
	Autres hébergements touristiques			**1AUs**
	Cinéma			**1AUs**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AUs**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**1AUs**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**1AUs**
	Salles d'art et de spectacles			**1AUs**
	Equipements sportifs			**1AUs**
	Autres équipements recevant du public	**1AUs**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**1AUs**
	Entrepôt			**1AUs**
	Bureau			**1AUs**
	Centre de congrès et d'exposition			**1AUs**

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Hormis tous équipements, le cas échéant bâtiments, relatifs à du stationnement ou des projets de mobilités, toute autre destination et affectation est interdite.

► La sous-destination « restauration » est possible sous condition que la surface d'emprise au sol n'excède pas 40m² et que l'activité ne nuit pas à la vocation première de la zone liée à l'accueil des aménagements pour du stationnement.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

□ Mixité des destinations pour une même construction
□ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
□ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

► Surface

La surface des équipements devra être proportionnelle à sa destination.

► Implantation par rapport aux voies

L'implantation des équipements est laissée libre à condition de respecter les règles de sécurité.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1, 80m,

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont

admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti, ou non imperméabilisé, non éco-aménagé, de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement vélo :

Il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m²

Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

1AUT - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Cette zone correspond à un projet touristique au nord d'Hajangoua.

La zone 1AUT est concernée l'OAP n°1AUt-1 : Hajangoua – projet touristique. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**1AUt**	
	Exploitation forestière		**1AUt**	
Habitation	Logement		**1AUt**	
	Hébergement		**1AUt**	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**1AUt**		
	Restauration	**1AUt**		
	Commerce de gros			**1AUt**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**1AUt**		
	Hôtels	**1AUt**		
	Autres hébergements touristiques	**1AUt**		
	Cinéma			**1AUt**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**1AUt**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**1AUt**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**1AUt**	
	Salles d'art et de spectacles		**1AUt**	
	Equipements sportifs		**1AUt**	
	Autres équipements recevant du public		**1AUt**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**1AUt**
	Entrepôt			**1AUt**
	Bureau		**1AUt**	
	Centre de congrès et d'exposition		**1AUt**	

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des « Commerce et activité de service », « Hébergement » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

► La destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à la condition de s'insérer harmonieusement au site et à être liée à l'activité touristique.

► Les sous-destinations « Bureau » et « Centre de congrès et d'exposition », sont autorisés à la condition de s'insérer harmonieusement au site et à être liées à l'activité touristique.

► Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont autorisées uniquement sous conditions d'être liées à une activité touristique et de ne pas nuire aux activités touristiques existantes à proximité. Les potentiels conflits d'usage devront être étudiés et des mesures visant à les minimiser et/ou les anticiper sont encouragées.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
■ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder 10 mètres, soit du R+2. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.

  Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

  Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

  Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.
- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.

- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Non règlementé.
- Extensions et annexes : Non règlementé.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Non règlementé.

- Extensions et annexes : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, en limite de voie publique ou privée ou en limite séparative, elles seront constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale ou en matière végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1m

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

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

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises. La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 40% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisé ou éco-aménageable.

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 300m².

Une attention particulière devra être portée sur ce secteur, notamment par sa localisation et ses covisibilités importantes depuis le lagon.

STATIONNEMENT

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres

	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Non règlementé.
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé.

►**Normes de stationnement vélo :**

Du stationnement vélo doit être prévu sur le site.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

1AUx - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone à urbaniser liée aux activités économiques correspond à des secteurs existants sur le territoire de la CADEMA où sont implantés des commerces et activités de services, des industries et des entrepôts.

La zone 1AUx est concernée par plusieurs OAP. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

OAP n°1AUx-1 : Ironi Bé – ZAE *OAP n°1AUx-2 : Dembéni - ZAE* *OAP n°1AUx-3 : Ongoujou - ZAE*

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**1AUx**		
	Exploitation forestière	**1AUx**		
Habitation	Logement		**1AUx**	
	Hébergement			**1AUx**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**1AUx**		
	Restauration	**1AUx**		
	Commerce de gros	**1AUx**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**1AUx**		
	Hôtels		**1AUx**	
	Autres hébergements touristiques			**1AUx**
	Cinéma	**1AUx**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**1AUx**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**1AUx**		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**1AUx**		
	Salles d'art et de spectacles	**1AUx**		
	Equipements sportifs			**1AUx**
	Autres équipements recevant du public	**1AUx**		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**1AUx**		
	Entrepôt	**1AUx**		
	Bureau	**1AUx**		
	Centre de congrès et d'exposition	**1AUx**		

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► La sous-destination « Logement » est autorisée à condition que ce soit pour le gardiennage du bâtiment d'activités. Dans ces zones, le logement pour du gardiennage se situera à l'intérieur des bâtiments de l'activités économiques.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction
■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
□ Mixité fonctionnelle limitée

Sociale

□ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
■ Aucune mixité

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront avoir une hauteur maximale de 12m, depuis l'axe principal. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.

  Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.

  Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

  Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.

- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

- Bâtiments principaux : Les surfaces des constructions auront une emprise au sol maximale de 80% de la parcelle ou de l'unité foncière.

  Les bâtiments à destination de logements seront intégrés dans le bâtiment d'activité.

- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments d'activités seront implantés à une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise publique.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.

- Extensions et annexes : Non règlementé.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées ainsi que celle concernant l'imperméabilisation des sols.

- Extensions et annexes : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un mur moellon n'excédant pas 0.90m,
- D'un système bois (barreaudage bois…) ne devant pas excéder 1.80 m.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2m depuis le niveau de la voirie. Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux dit léger sont à proscrire

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire ou risquer de présenter un risque en cas d'aléa climatique. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

Les toitures à deux pans et à quatre pans sont autorisées sur le territoire et auront une pente minimale de 15%. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau sur les toitures, à des fins d'arrosage pour des usages agricoles et industriels.

Les toitures plates et toitures terrasses sont autorisées avec une légère pente, n'excédant pas les 5%.

Les sur-toitures sont autorisées d'une pente maximale de 20% et non aménageable, sur les toitures-terrasses afin de répondre à un objectif de confort thermique et de développement durable.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisé ou éco-aménageable.

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation (notamment au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant) et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas règlementé.

Les espaces de stationnement devront autant que possible être perméables et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

►Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement autorisé.
	Hébergement	Sous-destination interdite dans la zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m² de salle de restauration
	Commerce de gros	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Bureau	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m² de plancher entamée.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

2AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (FERMEE)

Cette zone est fermée à l'urbanisation et la constructibilité est différée dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en logement.

2AUE - ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (FERMEE)

Cette zone est fermée à l'urbanisation et la constructibilité est différée dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en équipements publics.

2AUX - ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (FERMEE)

Cette zone est fermée à l'urbanisation et la constructibilité est différée dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la mise en place des réseaux et à leurs capacités ainsi qu'à la nécessité d'urbaniser ce secteur au regard du besoin en surface d'activités économiques.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

A – ZONE AGRICOLE

La zone agricole du PLUI correspond aux espaces agricoles cultivés.

Elle comprend deux secteurs :

- Ap : Secteur agricole protégé
- Ad : Secteur agricole à Doujani situé sur le coteau de la ravine sud réservé à l'agriculture vivrière

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**A et Ad**	**Ap**
	Exploitation forestière		**A et Ad**	**Ap**
Habitation	Logement		**A, Ad et Ap**	
	Hébergement			**A, Ad et Ap**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		**A et Ad**	**Ap**
	Restauration		**A et Ad**	**Ap**
	Commerce de gros			**A, Ad et Ap**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**A et Ad**	**Ap**
	Hôtels			**A, Ad et Ap**
	Autres hébergements touristiques		**A et Ad**	**Ap**
	Cinéma			**A, Ad et Ap**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**A, Ad et Ap**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**A et Ad**	**Ap**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**A, Ad et Ap**
	Salles d'art et de spectacles			**A, Ad et Ap**
	Equipements sportifs			**A, Ad et Ap**
	Autres équipements recevant du public		**A et Ad**	**Ap**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**A, Ad et Ap**
	Entrepôt			**A, Ad et Ap**
	Bureau			**A, Ad et Ap**
	Centre de congrès et d'exposition			**A, Ad et Ap**

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

En zone agricole :

► Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières, ou aux cultures marines sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

► Les changements de destination des constructions et installations existantes sont interdits, à l'exception de ceux afférents à la diversification de l'activité agricole.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

► La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans le cadre d'une activité agricole et dès lors que la construction est nécessaire à l'activité agricole si l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.

► Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.

► La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est soumise aux conditions de l'article L121-9 et suivants, et, L121-39-1 du Code de l'urbanisme. Ces derniers sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles à proximité.

► La sous-destination « autres équipements recevant du public » est autorisée sous condition d'être liée à une activité de touristique et l'accueil de population devra être étudié et mesurée afin de ne pas nuire aux activités agricoles environnantes.

► Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés dès lors qu'ils ne créent pas de nuisances et que l'insertion paysagère a été étudiée démontrant par ailleurs le respect du paysage et du caractère agricole de la zone.

Spécifiquement en secteur Ap :

► Toute nouvelle destination est interdite hormis la sous-destination « logement » qui est autorisée sous les mêmes conditions qu'en zone agricole.

Spécifiquement en secteur Ad :

► Les logements de fonction sont interdits.

► Les bâtiments d'exploitation de grande taille sont interdits.

►Les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'être strictement destinées à l'élevage ou l'activité agricole et limitées à une emprise au sol de 50 m² par unité.

► Les installations et ouvrages techniques sont autorisées à condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

► Les aménagements sont autorisés à condition de contribuer à une gestion des sols compatibles avec les aléas naturels.

► Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations du sol admises dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ou de gestion hydraulique.

► Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

► La réalisation de ferme solaire photovoltaïque sous réserve d'une bonne insertion environnementale et paysagère.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

- Bâtiments à destination des « exploitations agricoles et naturels » : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder une hauteur de 7m. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.

  En zone Ap, la hauteur maximale des bâtiments autorisés est de 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.
- Logements : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R0.
- Extensions et annexes des logements existants : les extensions autorisées dans la zone A auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Ces dernières devront être limitées à 30% du bâtiment existant.

  Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

  La création d'annexes n'est pas autorisée.
- Bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » : la hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R0.

► Implantation

- Bâtiments à destination des « exploitations agricoles et naturels » : Non règlementé.
- Logements : Les logements nouveaux devront se situer à moins de 100m de l'activité agricole liée. Une dérogation pourra être faite à cette règle en raison de particularités techniques ou environnementales dûment justifiées.
- Bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » : Dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment pour la diversification d'une activité agricole, les bâtiments devront être construits à proximité directe de l'activité agricole, à moins de 100m de l'exploitation principale. Une dérogation pourra être faite à cette règle en raison de particularités techniques ou environnementales dûment justifiées.
- Les équipements recevant du public : Les bâtiments recevant du public ne devront dépasser 50m².
- **En secteur Ad,** toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter soit à l'alignement ou limites de propriété soit avec un recul minimum de 0,50 m. Dans tous les cas, les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 2,00 m des limites du secteur Ad.

  Les ouvrages techniques liés aux voiries et réseaux divers pourront déroger aux règles du présent article.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,8m.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

► **Toitures :** Non règlementé.

► **Extensions :** Non règlementé.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La conservation des arbres et boisements est obligatoire, sauf, lorsque le projet démontre une incompatibilité avérée et démontrée avec son projet.

Dans le cas où des arbres doivent être abattus, autant d'arbres devront être implantés (sauf infaisabilité technique avérée et démontrée).

STATIONNEMENT

► **Bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques »** : Ces bâtiments devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

Les parcs de stationnement devront être perméables ou semi-perméables.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

N – ZONE NATURELLE

La zone naturelle correspond notamment aux espaces boisés ainsi qu'aux cours d'eaux et à leurs abords sur le territoire.

Elle comprend les 5 secteurs suivants :

> Nr : Secteur naturel remarquable du littoral
> Nci : Secteur naturel destiné aux cimetières
> Ne : Secteur naturel lié aux équipements aux publics
> Ns : Secteur naturel destiné à accueillir du stationnement
> Np : Secteur naturel à protéger

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Exploitation forestière			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
Habitation	Logement			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Hébergement			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Restauration		**Ne**	**N, Nci, Nr, Ns et Np**
	Commerce de gros			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Hôtels			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Autres hébergements touristiques			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Cinéma			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**Nci, Ne, Nr, Ns et Np**	**N**
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Salles d'art et de spectacles			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Equipements sportifs			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Autres équipements recevant du public	**Nci**	**Ns**	**N, Ne, Nr et Np**
	Ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics (aire de stationnement…)		**Ns**	**N, Nci, Ne, Nr, et Np**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Entrepôt			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Bureau			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**
	Centre de congrès et d'exposition			**N, Nci, Ne, Nr, Ns et Np**

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les présentes dispositions.

► Les constructions légères et inférieures à 25 m² sont autorisées.

► Les logements existants sur la zone peuvent faire l'objet d'extensions limitées ne pouvant excéder 30%.

► Le changement de destination des constructions et des installations existantes est interdit.

► La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Les éléments du paysage, du patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pourront être restaurés dans leurs dispositions d'origine.

► Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés dès lors qu'ils ne créent pas de nuisances et que l'insertion paysagère a été étudiée démontrant par ailleurs le respect du paysage et du caractère naturel de la zone.

Spécifiquement en secteur Nci :

► Le développement de projets de production d'énergies renouvelables est strictement interdit.

Spécifiquement en secteur Ns :

► Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées.

Spécifiquement en secteur Nr :

► Seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique, le cas échéant à l'ouverture au public des milieux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

- Bâtiments à destination des « Exploitations agricoles ou naturelles » : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder une hauteur de 7m. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
  En secteur Nci, Ns, Nr et Np, la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est de 3m.

- Extensions des logements existants : les extensions autorisées dans la zone N auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Ces dernières devront être limitées à 30% du bâtiment existant.
  Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.
  La création d'annexes n'est pas autorisée.

► **Implantation**

- Bâtiments à destination des « Exploitations agricoles ou naturelles » : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,8m.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire dès que le site est localisé en zone de risque.

► **Toitures :** Non règlementé.

► **Extensions :** Non règlementé.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La conservation des arbres et boisements est obligatoire, sauf, lorsque le projet démontre une incompatibilité avérée et démontrée avec son projet.

Dans le cas où des arbres doivent être abattus, autant d'arbres devront être implantés (sauf infaisabilité technique avérée et démontrée).

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

NL – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES DE LOISIRS

La zone naturelle de loisirs correspond à des espaces où des activités de loisirs sont projetées.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			**NL**
	Exploitation forestière			**NL**
Habitation	Logement			**NL**
	Hébergement			**NL**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**NL**
	Restauration			**NL**
	Commerce de gros			**NL**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**NL**
	Hôtels			**NL**
	Autres hébergements touristiques			**NL**
	Cinéma			**NL**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**NL**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**NL**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**NL**
	Salles d'art et de spectacles		**NL**	
	Equipements sportifs		**NL**	
	Autres équipements recevant du public			**NL**
	Ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics (aire de stationnement…)		**NL**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**NL**
	Entrepôt			**NL**
	Bureau			**NL**
	Centre de congrès et d'exposition			**NL**

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NL ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel et doivent être constituées de structures légères inférieures à 25m².

► Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,8m.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire dès que le site est localisé en zone de risque.

► **Toitures :** Non règlementé.

► **Extensions :** Non règlementé.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

NT – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES

La zone naturelle touristiques correspond à des secteurs touristiques existants, pouvant se développer de façon limitée. Trois sites sont concernés : deux à Vahibé, et à Ironi Bé.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**NT**	
	Exploitation forestière			**NT**
Habitation	Logement		**NT**	
	Hébergement			**NT**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			**NT**
	Restauration			**NT**
	Commerce de gros			**NT**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**NT**
	Hôtels			**NT**
	Autres hébergements touristiques		**NT**	
	Cinéma			**NT**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			**NT**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**NT**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**NT**
	Salles d'art et de spectacles		**NT**	
	Equipements sportifs		**NT**	
	Autres équipements recevant du public			**NT**
	Ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et des réseaux publics (aire de stationnement…)		**NT**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			**NT**
	Entrepôt			**NT**
	Bureau			**NT**
	Centre de congrès et d'exposition			**NT**

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les présentes dispositions.

► La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

► Les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NT ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.

► Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres (R+1).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

► Implantation

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.
- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,8m.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifié sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire dès que le site est localisé en zone de risque.

► Toitures : Non règlementé.

► Extensions

L'extension des bâtiments est autorisée dans la limite de 30% du bâti existant et cela sans excéder une surface totale du bâtiment existant de 150 m².

Dans le cas de plusieurs extensions, le bâtiment ne devra pas excéder 150 m² in fine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 40% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre indigène ou fruitier devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

Les espaces de stationnement devront être perméable et des matériaux permettant l'infiltration des eaux de type dalle alvéolaire en béton seront privilégiés.

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

Annexes

Annexe 1 - Arrêté du 10 novembre 2016. Définition des destinations et sous-destinations

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- ► Exploitation agricole et forestière,
- ►Habitation,
- ►Commerce et activités de service,
- ►Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- ►Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Annexe 2 – Tableau des emplacements réservés

N°	Commune	Bénéficiaire	Nature	Surface (m²)
1	MAMOUDZOU	Commune	Voirie	4 869
2	MAMOUDZOU	Commune	Elargissement de voie	3 470
3	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 415
4	MAMOUDZOU	Commune	Sentier du littoral	16 920
5	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement routier	1 425
6	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement de voie structurante la geôle	16 154
7	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	3 550
8	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement espace public	321
9	MAMOUDZOU	Commune	Percement du Caribus	2 525
10	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une liaison douce	155
11	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 532
12	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une voie	751
13	MAMOUDZOU	Commune	Equipement scolaire	3 715
14	MAMOUDZOU	Rectorat de Mayotte	Création d'une zone scolaire	5 375
15	MAMOUDZOU	Commune	Voirie à Doujani	2 674
16	DEMBENI	Commune	Création d'un parc	3 099
17	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	3 609
18	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une voie	3 280
19	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	1 484
20	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	418
21	MAMOUDZOU	Commune	Prolongement de la voie	2 745
22	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 778
23	MAMOUDZOU	Commune	Voirie	781
24	MAMOUDZOU	Commune	Extension du cimetière	36 880
25	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	14 691
26	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	706
27	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	6 917
28	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	4 706
29	MAMOUDZOU	Rectorat de Mayotte	Aménagement d'un collège	62 515
30	MAMOUDZOU	Commune	Création route de la crête	2 923
31	MAMOUDZOU	Commune	Création d'un cimetière	29 817
32	MAMOUDZOU	Commune	Elargissement de la voie	8 366
33	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	9 816
34	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	723
35	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	25 235
36	DEMBENI	Commune	Equipement scolaire	4 270
37	DEMBENI	Commune	Création d'un équipement sportif	16 944
38	DEMBENI	Commune	Création d'un groupe scolaire	19 630
39	MAMOUDZOU	Commune	Création d'un cimetière	25 536
40	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	716
41	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement du l'espace public	4 421
42	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement du l'espace public	704
43	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement du l'espace public	1 109
44	MAMOUDZOU	Commune	Equipement multi-activités	600
45	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement du l'espace public	2 315
46	MAMOUDZOU	Commune	Equipement multi-activités	4 605

47	MAMOUDZOU	Commune	Voirie à Doujani	2 703
48	MAMOUDZOU	Commune	Voirie à Passamainty (accès au collège)	21 135
49	MAMOUDZOU	Rectorat de l'académie de Mayotte	Collège d'excellence sportive	17 554
50	MAMOUDZOU	Commune	Création d'un cimetière	24 480
51	MAMOUDZOU	Commune	Création d'un cimetière	49 075

Annexe 3 –Liste du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

N°	Commune	Référence cadastrale	Localisation	Description
1	MAMOUDZOU	AB0001	Mtsapéré	Maison de la Convalescence
2	MAMOUDZOU	AT0858	Kawéni	Cheminée usine
3	MAMOUDZOU	AX0064	Mamoudzou	Préfecture
4	MAMOUDZOU	AX0293	Mamoudzou	Maison du Cadi
5	MAMOUDZOU	AX0713	Mamoudzou	Entrepôt
6	MAMOUDZOU	AX0469	Mamoudzou	Direction patrimoine
7	MAMOUDZOU	AX0156	Mamoudzou	Conseil départemental
8	MAMOUDZOU	AY0693	Mamoudzou	Eglise
9	MAMOUDZOU	AY0616	Mamoudzou	Villa
10	MAMOUDZOU	AY1148	Mamoudzou	Mosquée
11	MAMOUDZOU	AZ0217	Mamoudzou	Tombeau Adrian Souli
12	MAMOUDZOU	BC0472	Mamoudzou	Case
13	MAMOUDZOU	BC0472	Mamoudzou	Case
14	MAMOUDZOU	BP0570	Mtsapéré	Machines Doujani
15	MAMOUDZOU	AB0285	Vahibé	Ancien village Mjini Vahibe
16	MAMOUDZOU	CL0075	Vahibé	Ancien village Mjini Kwale
17	MAMOUDZOU	CP0001	Ilot Bouzi	Leproserie
18	DEMBENI	AP0102	Tsararano	Machines Ironi Be
19	DEMBENI	AS0081	Tsararano	Ancien village Ironi Be
20	DEMBENI	AM0041	Tsararano	Ancien village Mjini Dembeni
21	DEMBENI	AV0953	Dembéni	Usine
22	DEMBENI	AW0325	Iloni	Usine
23	DEMBENI	AY0010	Hajangoua	Machines Iloni
24	DEMBENI	AY0051	Hajangoua	Ancien village Mjini Hajangoua
25	DEMBENI	AZ0001	Hajangoua	Usine sucrière
26	DEMBENI	BD0016	Hajangoua	Jetée usine sucrière

Annexe 4 : Liste des éléments du paysage repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

N°	Commune	Référence cadastrale	Localisation	Description
1	MAMOUDZOU	AK0036	Kawéni	Baobab africain
2	MAMOUDZOU	AM0039	Kawéni	Arbre de pluie
3	MAMOUDZOU	AP0129	Kawéni	Badamier
4	MAMOUDZOU	AO0021	Kawéni	Badamier
5	MAMOUDZOU	AT0103	Kawéni	Ylang ylang
6	MAMOUDZOU	AS0142	Kawéni	Badamier
7	MAMOUDZOU	Domaine public proche AZ0488	Mamoudzou	Baobab africain
8	MAMOUDZOU	BC0024	Mamoudzou	Arbre de pluie
9	MAMOUDZOU	BD1179	Cavani	Samanea / Arbre a pluie
10	MAMOUDZOU	Domaine public proche BC0498	Mamoudzou	Palmier ronier
11	MAMOUDZOU	Domaine public proche BP0094	Mtsapéré	Badamier
12	MAMOUDZOU	Domaine public proche BT0842	Passamainty	Filao
13	MAMOUDZOU	CD0382	Tsoundzou I	Badamier
14	MAMOUDZOU	CD0380	Tsoundzou I	Arbre de pluie
15	MAMOUDZOU	CD0575	Tsoundzou I	Arbre de pluie
16	MAMOUDZOU	CD0571	Tsoundzou I	Arbre de pluie
17	MAMOUDZOU	CD0362	Tsoundzou I	Arbre de pluie
18	MAMOUDZOU	CH0191	Tsoundzou II	Jacquier
19	MAMOUDZOU	CH0236	Tsoundzou II	Manguier
20	MAMOUDZOU	CH0218	Tsoundzou II	Jacquier
21	MAMOUDZOU	CI0061	Tsoundzou II	Manguier
22	MAMOUDZOU	CI0061	Tsoundzou II	Manguier
23	MAMOUDZOU	CI0061	Tsoundzou II	Manguier
24	MAMOUDZOU	CI0061	Tsoundzou II	Manguier
25	MAMOUDZOU	CM0078	Vahibé	Manguier
26	MAMOUDZOU	CM0078	Vahibé	Manguier
27	MAMOUDZOU	CM0078	Vahibé	Manguier
28	MAMOUDZOU	CM0078	Vahibé	Manguier
29	MAMOUDZOU	CM0001	Vahibé	Manguier

30	MAMOUDZOU	CM0001	Vahibé	Manguier
31	MAMOUDZOU	CM0001	Vahibé	Manguier
32	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0001	Vahibé	Manguier
33	MAMOUDZOU	CM0001	Vahibé	Manguier
34	MAMOUDZOU	CM0004	Vahibé	Manguier
35	MAMOUDZOU	CM0004	Vahibé	Manguier
36	MAMOUDZOU	CM0004	Vahibé	Manguier
37	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0004	Vahibé	Manguier
38	MAMOUDZOU	CM0005	Vahibé	Manguier
39	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0918	Vahibé	Manguier
40	MAMOUDZOU	CM0005	Vahibé	Manguier
41	MAMOUDZOU	CM0005	Vahibé	Manguier
42	MAMOUDZOU	CM0005	Vahibé	Manguier
43	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0008	Vahibé	Manguier
44	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0008	Vahibé	Manguier
45	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0928	Vahibé	Manguier
46	MAMOUDZOU	Domaine public proche CM0928	Vahibé	Manguier
47	MAMOUDZOU	CP0001	Ebene des Comores	
48	DEMBENI	AL0017	Dembéni	Badamier
49	DEMBENI	AL0017	Dembéni	Arbre de pluie
50	DEMBENI	AT0068	Dembéni	Arbre de pluie
51	DEMBENI	Domaine public proche AT0107	Dembéni	Manguier
52	DEMBENI	Domaine public proche AT0108	Dembéni	Manguier
53	DEMBENI	AT0108	Dembéni	Manguier
54	DEMBENI	AT0108	Dembéni	Manguier
55	DEMBENI	Domaine public proche AT0109	Dembéni	Manguier
56	DEMBENI	Domaine public proche AT0109	Dembéni	Manguier

57	DEMBENI	Domaine public proche AT0109	Dembéni	Manguier
58	DEMBENI	Domaine public proche AT0110	Dembéni	Manguier
59	DEMBENI	Domaine public proche AT0023	Dembéni	Badamier
60	DEMBENI	AH0411	Ongojou	Arbre de pluie
61	DEMBENI	BN0116	Ongojou	Erythrine
62	DEMBENI	Domaine public proche AT0079	Dembéni	Arbre de pluie
63	DEMBENI	AV1133	Dembéni	Manguier
64	DEMBENI	AW0360	Iloni	Badamier
65	DEMBENI	AZ0001	Hajangoua	Kapokier / Fromager / Ouatier blanc
66	DEMBENI	AZ0001	Hajangoua	Figuier caoutchouc
67	DEMBENI	BC0235	Hajangoua	Arbre de pluie
68	DEMBENI	Domaine public proche BH0035	Hajangoua	Baobab africain
69	DEMBENI	BH0035	Hajangoua	Baobab africain
70	DEMBENI	BH0035	Hajangoua	Baobab africain
71	DEMBENI	BH0034	Hajangoua	Baobab africain
72	DEMBENI	BH0058	Hajangoua	Baobab africain