

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



REGLEMENT

REGLEMENT  
ECRIT

ARRETÉ LE

22 JUILLET 2022

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

4.1

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# PREAMBULE

# 1.1 UN REGLEMENT POUR L'ENSEMBLE DE LA 3CO

En avril 2018, la Communauté de Communes du Centre-Ouest a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan Local de l'Habitat ; visant l'ambition d'un territoire d'exemplarité en termes de projets et de planification urbaine.

Le règlement qui suit, valable sur les 5 communes, cherche donc à concilier la croissance démographique et économique avec la préservation du cadre nourricier, environnemental et paysager qui font de la 3CO un territoire où il fait bon vivre et pérenne. Il se veut abordable et compréhensible par tous et crée un cadre réglementaire favorisant les projets, tout en cherchant à préserver les ressources de l'île. Le règlement s'impose mais est aussi à la disposition de tous. Il doit permettre au porteur de projet de s'intégrer au territoire en répondant à l'objectif principal de créer un nouvel espace d'accueil du développement insulaire dans un espace fertile et convoité en répondant aux enjeux suivants :

- Accompagner le basculement de la 3CO des 3 baies vers l'intérieur des terres Mahoraises ;
- Garantir un accueil du développement dans des conditions pérennes pour tous et en toute sécurité ;
- Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole et environnemental.

### **Note au lecteur et porteurs de projet**

le présent règlement s'applique pour toutes nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi-h.

Les constructions réalisées jusqu'alors ne se voient concernées par le présent règlement uniquement en cas de travaux ou évolutions de la construction déjà existante.

# 1.2 DE QUOI SE COMPOSE LE REGLEMENT

## 1.2.1 Les pièces

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments imitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement.
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone :

**Zones urbaines (U) :** Les zones urbaines sont les zones déjà urbanisées. Le principal enjeu pour ces zones est la préservation du cadre de vie dans un contexte de densification et de mutation du foncier.

**Zones à urbaniser (AU) :** Les zones à urbaniser sont les zones qui ne sont encore desservies par les réseaux, destinées à accueillir de nouvelles constructions à l'échéance du PLUi. Le principal enjeu pour ces zones est d'organiser la nouvelle urbanisation dans le respect de l'environnement urbain et naturel du site.

**Zones agricoles (A) :** Les zones agricoles sont les espaces voués à l'activité agricole. Afin d'accompagner ces activités, le règlement cherche à limiter le mitage urbain et à préserver les espaces à enjeux.

**Zones naturelles et forestière (N) :** Les zones naturelles et forestières sont des espaces à fort enjeux environnementaux. Il s'agit donc de les préserver de l'urbanisation et de la dégradation des milieux.

- De dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

L'ensemble du territoire de la 3Co est composé des zones suivantes :

<b>Zones Urbaines (U)</b>	<b>Zone UA</b> : centralités urbaines historiques
	<b>Zone UB</b> : Extensions récentes
	<b>Zone UE</b> : Zones économiques
	<b>Zone US</b> : Zones d'équipement et de loisirs
	<b>Zone UR</b> : Zones de renouvellement Urbain et d'intervention urbaine prioritaire
<b>Zones à Urbaniser (AU)</b>	<b>Zone AUh</b> : Secteurs de développement urbain résidentiel
	<b>Zone AUe</b> : Secteur de développement économique
	<b>Zones AUs</b> : Secteur de développement pour les services et les loisirs
	<b>Zone AUt</b> : Secteur de développement touristique
	<b>Zones AUr</b> : Secteur de recomposition urbaine
	<b>Zone AUm</b> : Secteur de développement d'envergure à vocation mixte
	<b>Zone 2AU</b> : Zone à urbaniser à moyen terme
<b>Zones Agricoles (A)</b>	<b>Zone A</b> : Zone Agricole
<b>Zones Naturelles et Forestières (N)</b>	<b>Zone N</b> : Zone Naturelle sensible Nh : secteur d'habitat diffus
	<b>Zone NL</b> : Zone Naturelle de Loisirs NLb : Plage permettant les aménagements légers NLt : Secteur naturel touristique ou de loisir aménagé permettant l'accueil du public
	<b>Zone NE</b> : Activités isolées NEc : Carrière NES : Equipement public ou militaire Nep : Zone portuaire

## 1.3 COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?

### 1.3.1 J'ai un projet : Comment savoir ce que je peux faire ?

#### ETAPE 1 : Je me reporte au plan de zonage pour localiser ma parcelle

Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :

- Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende
- Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuelles. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement

## **ETAPE 2 : Je me rapporte aux dispositions générales du document pour connaître les attentes en matière d'architecture**

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

Elles traduisent une ambition générale du territoire en matière de qualité architecturale, énergétique et environnementale du bâti. Vous y trouverez les attentes en matière de :

- Aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toiture, clôtures)
- Performance environnementale du bâti (surfaces non-perméables, performance énergétique)
- Stationnement
- Connexion aux réseaux

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté de communes.

## **ETAPE 3 : Je me rapporte aux dispositions particulières à la zone concernée du document pour connaître les attentes en matière d'insertion de la construction dans la trame urbaine**

Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques de leur trame urbaine.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives...)
- Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées...)

## **ETAPE 4 : Si je suis concerné(e), je me rapporte aux prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage**

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques...) nécessitent des réglementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.



# SOMMAIRE

## **PREAMBULE.....P3**

- 1. Un règlement pour l'ensemble de la 3CO .....p4**
- 2. De quoi se compose le règlement.....p5**
- 3. Comment lire le règlement.....p6**

## **SOMMAIRE .....P8**

### **PARTIE A**

#### **LES ELEMENTS CADRES A PRENDRE EN COMPTE.....P11**

- 1. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol .....p12**
- 2. Dérogations au PLU.....p12**
- 3. La loi littoral.....p13**
- 4. Permis de démolir.....p14**
- 5. Travaux soumis à autorisation / déclaration préalable.....p14**

### **PARTIE B**

#### **LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES ....P17**

- 1. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements.....p18**
- 2. Dispositions relatives à la démolition/reconstruction des bâtiments non conformes.....p18**
- 3. J'intègre mon projet de façon saine et durable à son environnement...P18**
- 4. Je limite l'impact sur l'environnement de mon projet et je contribue à la performance énergétique de l'île.....p22**
- 5. Mon projet doit être accessible et fonctionnel, je limite les conflits d'usages liés à la voirie.....p25**
- 6. Mon projet est desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux..P26**

### **PARTIE 1**

#### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....P29**

- 1. Eléments d'informations sur la zone U.....p30**
- 2. Les zones urbaines mixtes : UA ; UB ; UR.....p31**
- 3. Les zones urbaines spécialisées : UE ; US ; UT.....p39**



## **PARTIE 2**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....45**

- 1.** Eléments d'informations sur la zone AU.....p46
- 2.** Les zones urbaines de projet : AUh ; AUe ; AUs ; AUt ; 2AU.....p47

## **PARTIE 3**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....53**

- 1.** Eléments d'informations sur la zone A.....p54
- 2.** Les zones dédiées à l'agriculture .....p55

## **PARTIE 4**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....61**

- 1.** Eléments d'informations sur la zone N.....p62
- 2.** Les zones dédiées à la préservation des milieux.....p63
- 3.** Les zones dédiées à des activités en sites naturel : NL ; NR ; NE.....p67

## **PARTIE C**

### **LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES....53**

- 1.** Répondre à des enjeux spécifiques patrimoniaux.....p74
- 2.** Répondre à des enjeux spécifiques au monde agricole.....p75
- 3.** Accompagner les projets .....p76

## **ANNEXES...80**

**ANNEXE 1 : Définitions.....p80**

**ANNEXE 2 : Définitions des constructions et occupations du sol .....p81**

**ANNEXE 3 : Liste des essences d'arbres et arbustes préconisés.....p85**

**ANNEXE 4 : Liste des espèces invasives.....p86**

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# LES ELEMENTS CADRES A PRENDRE EN COMPTE

# 1.1 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles règlements du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions du PLU.

## **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

## **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 1er, II)

- « 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. »

## 1.2 LES DÉROGATIONS AU PLU

### **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

En dehors de ces adaptations mineures, les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

## Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

## Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

## Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

# 1.3 LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la Loi Littoral applicables à Mayotte sont précisées par l'Ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 01 janvier 2006. Les articles L.146-2 à L.148-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à Mayotte, sous réserve des dispositions des articles L.711-1 à L.711-5 du Code de l'Urbanisme.

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

- sur la commune dans son ensemble
- les espaces proches du rivage
- la Zone des Cinquante Pas Géométriques
- les espaces remarquables

L'arrêté préfectoral 200/SG/DSP du 6 août 2002 précise la zone de 50 pas géométriques. Il n'a pas été constitué de «forêt domaniale du littoral». Les mangroves sont associées au régime forestier pour autant cela n'a pas été mis en place sur Mayotte. La Zone de Pas Géométriques (ZPG) naturelle a été transférée au Conservatoire du Littoral lui permettant une protection foncière et juridique. De la même manière, les mangroves de Soulou, Zidakani, Tsingoni, Chiconi-Mangajou bénéficient de cette même gestion, sans être constituées en forêt domaniale. Enfin, la lagune d'Ambato et son exceptionnelle mangrove sont inscrites sous régime forestier et bénéficient d'un arrêté de protection de biotope.

## 1.4 PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) dans les secteurs suivants :

- Périmètre de 500m de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de 500 m de protection des monuments historiques et sites inscrits.

## 1.5 TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION / DECLARATION PRÉALABLE

Certains travaux ou aménagements doivent être déclarés avant d'être autorisés.

### **Défrichement des terrains boisés non classés**

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

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



# **B.** LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

# 1.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement
- dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

# 1.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION/ RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS NON-CONFORMES

## 1.2.1 Les bâtiments non conformes

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci. L.421-9 du Code de l'urbanisme (et jurisprudences).

## 1.2.2 Démolition en cas de sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre et à condition que sa destination soit identique ou conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

## 1.2.3 Démolition de bâtiments anciens

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

# 1.3 J'INTEGRE MON PROJET DE FAÇON SAIN ET DURABLE À SON ENVIRONNEMENT

### GENERALITES :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, intégration dans la pente...

R.11-27 du Code de l'urbanisme

La construction aura un aspect fini.

### **Nouvelles constructions et extension**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, parpaings...) est interdit autant que possible.

### **Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens**

De style traditionnel ou contemporain, les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens seront respectueuses des spécificités architecturales d'origine au maximum. Les travaux à effectuer sur les constructions ne porteront pas atteinte aux paysages environnants.

### **Couleur**

Les couleurs vives sont encouragées sur une base de coloris proposé en annexe mais non exhaustives.

## 1.3.2 Toitures

### **Pour toutes les constructions**

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 encouragées.

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.

### **Evacuation des eaux pluviales**

Le toit doit être construit de sorte que les eaux pluviales s'écoulent sur l'assiette du projet. En cas de récupération des eaux pluviales, le dispositif de récupération et d'évacuation sera intégré harmonieusement à la toiture.

Rappel : il n'est pas obligatoire de clôturer

### Aspect des clôtures

Elle doit être réalisée en maçonnerie, pierres apparentes ou bien constitué d'un mur bahut de 0.80m, surmonté d'une grille. Doivent être privilégiées, les clôtures végétales ou composées de matériaux traditionnels naturels comme le tressage de palme ( cocotier par exemple) en clôture plein ou ajourées.

En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci sera végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...) afin de favoriser le passage de la biodiversité.

### Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lors de l'aménagement d'opérations à vocation économique, industrielle ou agricole
- Pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

## 1.3.4 Intégration dans la pente

Les remblais sont interdits.

Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

Les terrassements doivent être réalisés en plusieurs gradins au-delà de 5 m de longueur et l'usage de microterrassements

En cas de constructions sur pilotis, 50% de la partie construite doit être fondée sur le terrain naturel.

En tête de mur ou de talus doit être réalisé un fossé végétalisé de récolte des eaux de ruissellement, et mis en place un drain en tête de talus. Les murs doivent être munis de barbacanes avec un système d'évacuation de drainage des eaux pluviales en pied de mur.

## 1.3.5 Intégration des projets

Il s'agit ici de donner une certaine malléabilité à la réalisation des projets concernés par des démarches parallèle au PLUi.

Il est fléché dans le présent document la volonté de permettre le bon déroulement des études de revitalisation, du PCLHi et RHi. Ces études ont été intégrées autant que peut faire ce peu au sein du document OAP. Pour autant, la réalité fait que des évolutions ou état d'avancement sont inégaux, nécessitant une certaine malléabilité de lecture du présent règlement en donnant la priorité aux études en cours afin de permettre à la priorité numéro 1 : **un accès au logement digne pour tous**.

### **Au sein des OAP**

La priorité est donné au bon déroulement des études, ainsi le règlement et les OAP doivent être lus en permettant cette intention en priorité.

### **Au sein des zones du PLUi**

La création de la zone UR vise cette intention, pour autant plusieurs secteurs ne sont pas concernés par ce zonage et peuvent être intégrées au sein de plan de revitalisation ou de Rhi. Ainsi, la priorité est donné au bon déroulement des études, ainsi une lecture du présent règlement doit intégrer cette volonté dans le respect de l'intérêt du territoire et général.

# 1.4 JE LIMITE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DE MON PROJET ET JE CONTRIBUE À LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DE L'ÎLE

## 1.4.1 Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations

### Les surfaces perméables

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Elles doivent servir à recueillir et gérer les eaux pluviales.

Le projet doit démontrer dans quelle mesure il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, plantations, potager, noues...). Les surfaces perméables devront représenter un minimum de :

UA	UB	UR	UE	US	UT
10% de l'assiette de projet	15% de l'assiette de projet	20% de l'assiette de projet	30% de l'assiette de projet	Non réglementé	30% de l'assiette de projet

### Les espaces libres

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - seront paysagés et plantés à hauteur d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de l'assiette de projet.

Tout ou partie de la bande de recul avec l'alignement à la voie doit être végétalisée.

### Les plantations

Les aires de stationnements extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les arbres de hautes tiges doivent être maintenus sur site, et le projet s'y adapter autant que possible. Dans le cas où le maintien de ou des arbres ne peuvent être maintenus, il devra être replanté un arbre d'une essence non invasive et adapté à l'écosystème insulaire.

Les pentes non bâtie doivent être végétalisés, de préférence plantées avec des essences locales favorisant leur stabilité.

- La liste des essences à planter préconisée se situe en annexe 3 du règlement écrit, elle comprend la liste des essences stabilisant les pentes.
- La liste des essences invasives se situe en annexe 4 du règlement écrit

### **Orientations et plantations**

Les constructions devront rechercher une orientation optimale permettant une meilleure gestion des dépenses énergétiques liées aux vents et à l'ensoleillement.

Privilégier la préservation d'arbre de haute tige (annexe 3) et leur ombre portée pour constituer des îlots de fraîcheur sur la parcelle et limiter l'usage de la climatisation.

### **Matériaux**

Tous les matériaux présentant des qualités d'aspect et de durabilité (naturel, recyclable, respirant, biosourcés) seront préférés aux matériaux industriels non recyclables, telles que toutes les matières minérales locales (comme la terre, la pouzzolane, la pierre), végétales locales (comme le raphia, le bambou, le cocotier et les différents chaume, le manguier, le bois noir) ou importées (pour le bois notamment).

### **Couleur**

Les couleurs «foncées» seront réservées préférentiellement aux modénatures et les couleurs claires à faible absorption réservées aux façades.

### **Energie renouvelable**

L'utilisation des énergies renouvelables, au moins partiellement, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est considérée comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager.

Les innovations en matière de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet de dérogation quant aux règles de gabarit et d'aspect extérieur dès lors que le bâtiment s'intègre dans son environnement paysager.

Pour rappel, l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créés, dès 1 000 m<sup>2</sup>, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement.

Les constructions disposant d'espaces de stationnement de plus de 30 places devront proposer des solutions de production énergétique équivalente à la production minimale d'un kWc par place supplémentaire.

### **Eclairage extérieur**

Concernant l'éclairage extérieur, à l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, ils doivent être dirigés vers le sol. Les solutions les plus adaptées pour réaliser des économies d'énergies tout en limitant les nuisances pour les riverains et la faune locale doivent être recherchées.

## 1.4.3 Expositions aux risques et aux nuisances

*L'exposition aux risques et aux nuisances localisées sur le territoire est précisée par un plan des risques ainsi que par les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.*

Les dispositions édictées dans les PPR et autres risques naturels concernant la 3CO renvoient aux codes de la construction et de l'habitat, ou encore de l'environnement qui s'imposeront au présent règlement une fois approuvés.

### Les risques naturels

- Plan de Prévention des Risques (PPR) (en cours d'élaboration / état d'avancement en annexe) :

Risque Aléa Inondation	mise à jour 2021 (en attente d'approbation)
Risque Aléa Mouvement de terrain	mise à jour 2021 (en attente d'approbation)
Risque Aléa Submersion Marine	mise à jour 2021 (en attente d'approbation)
Aléa Recul du Trait de Côte	mise à jour 2021 (en attente d'approbation)

L'ensemble des plans de zonages intégreront les dispositions des PPR une fois approuvés.

- Toutes les communes sont également concernées par les risques naturels suivant :

Le risque cyclonique

Le risque feux de forêt

Le risque sismique

Le risque tsunami

- Radon

Lors de la construction d'un bâtiment neuf ou de la rénovation d'un bâtiment, les travaux devront concourir à limiter l'exposition des populations au risque Radon.

Les établissements sensibles (établissements accueillant des enfants, établissements de santé...) ne devront pas être implantées dans des zones exposées à un champ électromagnétique à 1 micro Tesla (1 $\mu$ T).

### Les risques technologiques

La commune de Combani est concernée par le risque rupture de barrage.



# 1.5 MON PROJET DOIT ÊTRE ACCESSIBLE ET FONCTIONNEL, JE LIMITE LES CONFLITS D'USAGES LIÉS À LA VOIRIE

## 1.5.1 Stationnement

### Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle des établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé au moins :

TYPOLOGIE	Stationnement
HABITAT	1 place par logement
BUREAU ET SERVICE	1 place par 50m <sup>2</sup> de SP
COMMERCE	1 place par 60m <sup>2</sup> de SP affectée à la vente
ETABLISSEMENT HOTELIER	1 place par chambre
ARTISANAT	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SP
EQUIPEMENT PUBLIC SALLE DE REUNION, SPECTACLE, CINEMA	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction

### Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues motorisés :

TYPOLOGIE	Stationnement
HABITAT	1m <sup>2</sup> par logement à partir d'une opération de 5 logements
BUREAU ET SERVICE	2m <sup>2</sup> par tranche complète de 50m <sup>2</sup> de SP
COMMERCE	2m <sup>2</sup> par tranche complète de 100m <sup>2</sup> de SP
EQUIPEMENT PUBLIC	locaux protégés dont la taille est adaptée aux besoins (environ 30 à 60m <sup>2</sup> de locaux pour 100 élèves)

### Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les opérations induisant la constitution de plus de 10 places de stationnement groupées, des parkings vélos devront être prévus à raison d'un emplacement par tranche de 5 stationnements. Ces places devront être couvertes et sécurisées

## 1.5.2 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### **Rappel** : R111-5 du Code de l'urbanisme

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

La voirie d'accès ne pourra pas être inférieure à 3.5 m de largeur.

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité ou de desserte, notamment pour la collecte des déchets ménagers, pour la défense contre l'incendie et la protection civile si cette utilisation est nécessaire.

En-dehors des agglomérations, la desserte du terrain devra être assurée autant que possible par une voie secondaire pouvant être mutualisée avec d'autres terrains. Les accès directs sur les départementales devront respecter les règles départementales.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, et de son environnement immédiat et en évitant la création d'impasses. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

*\*Dans le cas de la 3CO, un accès mutualisé sera recherché en amont d'opérations et développé au mieux dans les tissus déjà existants.*

*Les terrains accessibles par voie piétonne uniquement doivent pouvoir justifier d'un accès permettant leur propre mise en sécurité (accès pompier mutualisé notamment) à proximité.*

# 1.6 MON PROJET EST DESSERVI DE FAÇON SÉCURISÉE ET DURABLE PAR LES RÉSEAUX

## 1.6.1 Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable. En cas d'aménagement, d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire

**Rappel** : L'évacuation directe des eaux usées dans le lagon, les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **Assainissement collectif**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées.

### **Assainissement individuel**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place, conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être au maximum conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au fossé ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet sont alors imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

## **Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau, au droit de la parcelle.

Dans les zones non desservies par le réseau électrique public, il conviendra de privilégier des manières de construire et des bâtiments très économes en énergie : isolation, aération et ventilation naturelle, conception bioclimatique.

Pour toute intervention, le recours à des professionnels agréés est vivement conseillé à défaut d'être obligatoire.

## **Réseaux numériques**

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R111-4), les constructions neuves devront prévoir un pré-cablage en fibre.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# **1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

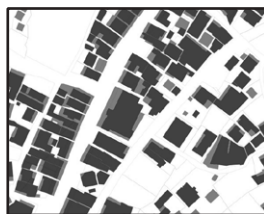
---

# 1.1 ELEMENTS D'INFORMATIONS SUR LA ZONE U

**LES ZONES URBAINES (U)** correspondent à des « secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

La zone U est composée de zones mixtes, dont la vocation principale est l'accueil de nouvelles habitations mais qui peuvent accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, artisanat...) :

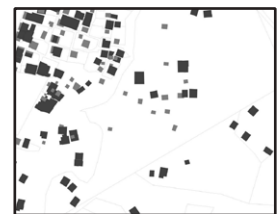
ZONE	Description
Zone UA	Centralités urbaines historiques
Zone UB	Extensions récentes, en périphérie immédiate de UA
Zone UR	Zone occupée densément par de l'habitat informel appelant une intervention de renouvellement prioritaire



- UA -



- UB -



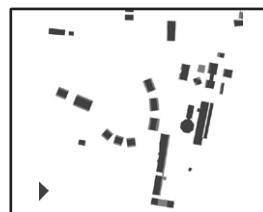
- UB -

Elle se compose aussi de zones spécialisées, dont la nature des activités accueillies nécessitent de limiter les conflits d'usage potentiels :

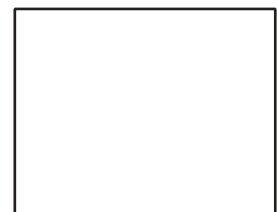
ZONE	Description
Zone UE	Zones économiques
Zone US	Zone d'équipements et de loisirs
Zone UT	Zone d'activités touristiques



- UE -



- US -



- UT -

# 1.2 LES ZONES URBAINES MIXTES : UA ; UB ; UR

## 1.2.1 Des zones mixtes aux enjeux différenciés

### LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu ancien des centres historiques denses de la commune.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



### LA ZONE UB

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs.

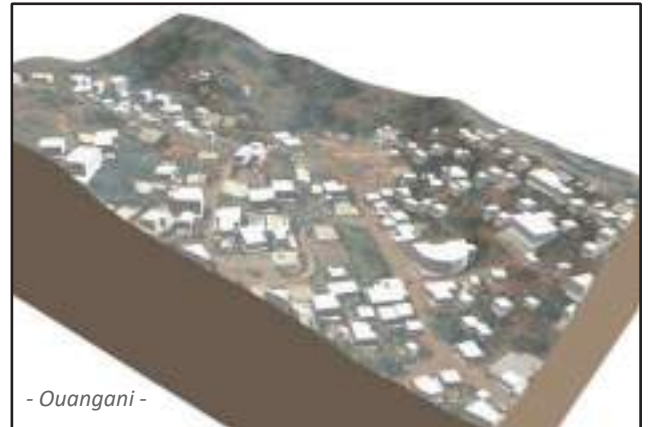
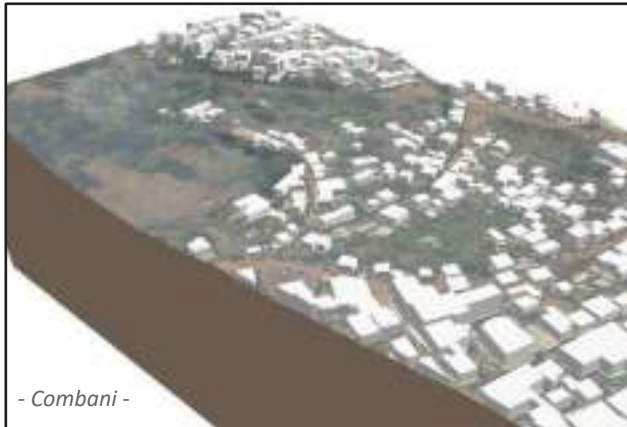
Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles de plain-pied. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive, et sont parfois ponctuées de commerces. Le principal enjeu est de favoriser davantage de mixité d'usages en répartissant davantage entre le point haut et bas les équipements publics et le commerce de proximité.



## LA ZONE UR

Le secteur UR correspond aux implantations informelles sous forme d'habitat en tôles, de bangas «contemporains», denses sans accès aux infrastructures sanitaires de bases, ni aux usages urbains quotidiens.

L'enjeu principal est de permettre une intervention rapide de renouvellement urbain par une articulation facilitée entre le PLUi, et autres outils contractuels d'intérêt général. Il est visé un relogement pour tous dans des conditions pérennes et salubres.





Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

### Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*

	UA	UB	UC
<b>Habitation</b>			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
<b>Commerce et activité de service</b>			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
Cinéma	V	V	V
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	V*	V*	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.</li> <li>Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances"</li> </ul>			
Entrepôts	V*	V*	X
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée</li> </ul>			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	V*	V*	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée"</li> </ul>			
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Exploitation forestière	V*	V*	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée</li> </ul>			
<b>Autres occupations du sol</b>			
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V

**Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de la construction est calculée à la hauteur de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 2m de hauteur.

La hauteur maximale des nouvelles constructions autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

UA	UB	UR
<b>18m</b>	<b>12m</b>	<b>9m</b>
R+6	R+3	R+2

La hauteur maximale des constructions existantes par extension en hauteur est autorisée dans les mêmes proportions à condition de pouvoir justifier d'une étude structure certifiant la solidité des fondations acceptant la surélévation.

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif dans la zone est libre.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul des hauteurs maximales définies ci-dessus.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction devra respecter cet alignement.

Dans les autres cas -sauf garage-, la façade sur rue des constructions doit s'implanter :

UA	UB	UR
A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public	Avec un recul de 3m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public	A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public

Aucun retrait n'est imposé par rapport aux cheminements en escalier.

Seuls sont autorisés dans la marge de recul et dans la limite d'1.20m : les emmarchements, les barazzas, les varangues, les escaliers et paliers permettant d'accéder à l'étage, une avancée « commerciale » type auvent, étale.

Pour les constructions implantées à l'alignement du domaine public sont autorisées les saillies sur le domaine public sont autorisées :

- Au droit de la façade au dessus de 3,2 m
- Sur un débord maximal de 1,2 m afin de permettre l'installation de protection solaire pour le RDC, de débords de toitures, de balcons...
- Elles ne devront avoir aucun impact au sol de l'espace public (descentes de charges interdites tels que poteaux, seul le porte à faux est autorisé).

L'implantation des annexes, hors abris de jardin, est libre.

Les garages devront être implantés en alignement de la voirie ou respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

### Retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

UA	UB	UR
sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ou en observant un recul de <b>3m</b> minimum des limites séparatives	avec un recul de 3m minimum sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et avec un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies	en limite séparative aboutissant aux voies ou en observant un recul minimal de 2m

### Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété et sur la totalité du volume projeté est :

UA	UB	UR
non réglementée	non réglementée	non réglementée

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

UA	UB	UR
<b>75%</b> de la parcelle dans les zones non desservies par un système d'assainissement non collectif	<b>80%</b> de la superficie de la parcelle.	non réglementé

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

### Obligation en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

Les opérations portant sur plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des aménagements collectifs (espaces de jeux, jardins paysagers, cheminements doux, renforcement de coulées vertes...) sur une surface au moins équivalente à :

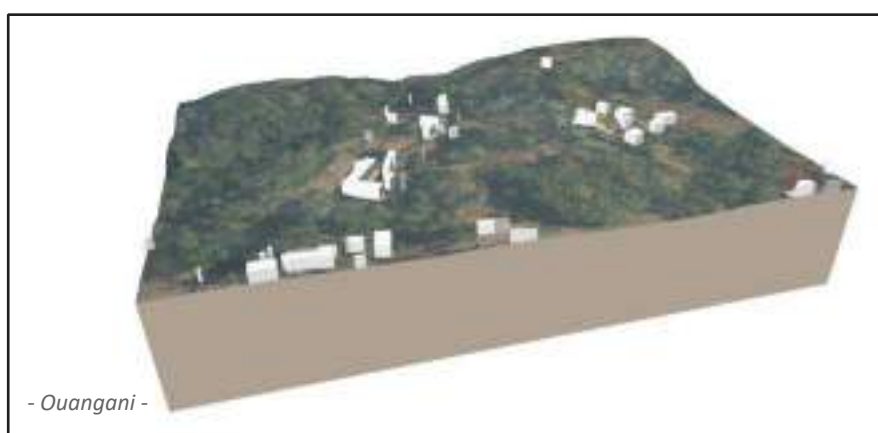
UA	UB	UR
10% de la surface de l’assiette foncière du projet	15% de la surface de l’assiette foncière du projet	non réglementé mais réfléchi à l’échelle de la zone concernée par le renouvellement

# 1.3 LES ZONES URBAINES SPECIALISÉES : UE ; US

## 1.3.1 Des zones spécialisées pour garantir la performance des activités

### LA ZONE UE : ZONE D'ACTIVITÉS

La zone UE correspond aux sites économiques présents sur la 3CO. Les zones d'activités du territoire se caractérisent par une relative faible densité mais dont l'organisation globale est peu anticipée, ainsi qu'une forte disparité des constructions. Les principaux enjeux de ces zones restent l'optimisation de l'espace et la qualité d'intégration paysagère.



### LA ZONE US : ZONE D'EQUIPEMENT ET DE LOISIR

Le secteur US correspond aux sites accueillant les équipements.

Ces secteurs accueillent les équipements publics communaux et intercommunaux. Ils constituent un fort enjeu d'évolution des volumes existants et d'accessibilité, notamment concernant les connexions douces, mais aussi (et surtout) d'exemplarité environnementale.



### Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*



Habitation	Logement	V*	V*
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements de fonction sont autorisés en zone US à condition qu'ils soient liés directement au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans la zone et en harmonie au site (préférentiellement intégré au bâtiment principal d'équipement).</li> <li>Les logements de fonction sont autorisés en zone UE uniquement pour les bâtiments nécessitant une activité de gardiennage et à condition d'être intégrés au bâtiment.</li> </ul>			
	Hébergement	X	X
Commerce et activité de service			
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
	Hébergement hôtelier	V	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X
	Cinéma	V	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	V
	Équipements sportifs	X	V
	Autres équipements recevant du public	X	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
	Industrie	V	X
	Entrepôts	V	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	V
Exploitation agricole et forestière			
	Exploitation agricole	V*	V*
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V	X
	Exploitation forestière	V*	V*
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules <b>les constructions existantes peuvent évoluer</b> si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions. Seules les extensions sont autorisées, aucune nouvelle construction n'est autorisée.</li> </ul>			
Autres occupations du sol			
	Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V	X
	Les carrières	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	V*	X
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seul le dépôt ou stockage de ferraille est autorisé à condition d'être en lien avec l'activité économique du site</li> </ul>			
	Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V

## 1.3.3 Un projet fonctionnel qui optimise l'usage du terrain

### Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la hauteur de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 2m de hauteur.

La hauteur maximale des nouvelles constructions autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

UE	US
12m	Non
R+3	réglementé

La hauteur maximale des constructions existantes par extension en hauteur est autorisée dans les mêmes proportions à condition de pouvoir justifier d'une étude structure certifiant la solidité des fondations acceptant la surélévation.

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif dans la zone est libre.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul des hauteurs maximales définies ci-dessus.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions doit s'implanter :

UE	US
A l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public	Non réglementé

Aucun retrait n'est imposé par rapport aux cheminements en escalier.

Seuls sont autorisés dans la marge de recul : les barazzas, les varangues, les escaliers et paliers permettant d'accéder à l'étage, une avancée « commerciale » type auvent, étale.

### Retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

UE	US
<ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une limite séparative en mitoyenneté (dans le respect des règles incendie et sécurité)</li> <li>soit en retrait de 4m des limites séparatives aboutissant aux voies</li> </ul>	Non réglementé

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnement, stockage...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future du site (extension, division...).

### Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété et sur la totalité du volume projeté est :

UE	US
non réglementée	

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

UE	US
70% de la parcelle	non réglementée

Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

## 1.3.4 Les activités économiques et équipements participent au cadre de vie commun

### Complément en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toutes construction et non dévolues au stationnement doivent être aménagées de façon à être perméable et au maximum végétalisée. Les espaces végétalisés doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Les opérations portant plus de 2000m<sup>2</sup> de surface plancher doivent comprendre une surface végétalisée et perméable équivalente à :

UE	US
20% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# **2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# 2.1 ELEMENTS D'INFORMATIONS SUR LA ZONE AU

**LES ZONES URBAINES (AU)** correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

*«Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.» -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-*

La zone AU est composée de zones d'urbanisation future qui peuvent être à vocation mixte ou spécialisée :

ZONE	Description
Zone AUh	Secteurs de développement urbain principalement dédié à l'habitat
Zone AUr	Secteurs de développement urbain principalement sous forme de renouvellement urbain
Zone AUm	Secteurs de développement urbain mixte
Zone AUe	Secteur de développement économique
Zone AUs	Secteur de développement pour les services et les loisirs
Zone AUT	Secteur de développement pour le tourisme
Zone 2AU	Secteur de développement urbain de moyen et long terme

La zone AU est urbanisable en conformité selon le règlement ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi-H - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 2.2 LES ZONES DE PROJET : AUH, AUE, AUS, AUM, AUE, AUT, 2AU

### 2.2.1 Des zones de projet pour répondre aux besoins du territoire

#### LA ZONE AUh

La zone AUh correspond aux zones de développement des villages pour répondre à une croissance démographique soutenue.

Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante en travaillant notamment la continuité des formes urbaines architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants mais aussi, les cheminements doux vers le cœur de bourg.



#### LA ZONE AUr

La zone AUr correspond aux zones de développement des villages pour répondre à un double objectif : celui de permettre une densification organisée du secteur, un renouvellement de l'habitat dans certains cas et de mettre à niveau et/ou réaliser les réseaux nécessaires à la zone.

Ces secteurs s'inscrivent dans la trame urbaine existante et les nouvelles implantations doivent démultiplier les imbrications avec l'existant, tant dans la forme architecturales que dans le respect du déjà-là ou les déplacements doux déjà existants.

#### LA ZONE AUt

Le secteur AUt correspond aux secteurs de développement pour l'économie touristique du territoire, accueillant des activités bien spécifiques.

#### LA ZONE AUm

Le secteur AUm correspond aux secteurs de développement d'envergure dont la programmation est mixte et déclinée dans l'OAP. Il permet de créer de véritable nouveau quartier ou venir compléter l'offre en logements, équipements et activités d'un quartier déjà existant.

## LA ZONE AUe

Le secteur AUe correspond aux zones de développement des zones d'activités, pour répondre à la forte demande. Ces secteurs sont des vitrines importantes pour l'attractivité du territoire. Les aménagements doivent rechercher l'optimisation du foncier en favorisant la hauteur et la mutualisation des usages, la qualité paysagère par le soin des matériaux et des aménagements paysagers et la performance énergétique.



- Tsingoni -

## LA ZONE AUs

La zone AUs correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre au rattrapage des besoins en équipements et aux besoins futurs d'une population toujours plus nombreuse.

Ces secteurs sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable.

La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.



- M'Tsangamouji -

## LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones de développement des villages pour répondre à une croissance démographique soutenue. Elles constituent les secteurs de projet à moyen et long terme. Elles nécessitent une évolution du document d'urbanisme pour pouvoir être urbanisées.



## 2.2.2 Des usages du sol et des destinations

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



### Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*

	AUh	AUr	AUm	AUe	AUs	AUt
<b>Habitation</b>						
Logement	V	V	V	V*	V*	V*
Condition :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements de fonction sont autorisés en zone AUs à condition qu'ils soient liés directement au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans la zone et en harmonie au site (préférentiellement intégré au bâtiment principal d'équipement).</li> <li>Les logements de fonction sont autorisés en zone AUe uniquement pour les bâtiments nécessitant une activité de gardiennage et à condition d'être intégrés au bâtiment</li> <li>Les logements de fonction sont autorisés en zone AUt</li> </ul>						
Hébergement	V	V	V	X	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>						
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V	X	X	V*
Condition :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>La présence d'une activité commerciale en zone AUh et AUr est autorisée à condition de ne pas générer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement</li> <li>La présence d'une activité commerciale en zone AUt est autorisée à condition d'être liée aux besoins de l'activité touristique et de ne pas constituer l'activité principale de la zone (en usage et en surface).</li> </ul>						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	V	V	X	V
Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	V	X	V	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	V	X	V	X
Équipements sportifs	X	V	V	X	V	X
Autres équipements recevant du public	X	V	V	V*	V	V*
Condition :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone AUe, les autres équipements recevant du public sont autorisés s'ils ont une fonction assimilable au caractère industriel ou artisanal de la zone.</li> </ul>						

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
Industrie	X	X	V*	V	X	X	
Condition :							
▪ En zone AUh, sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou du stationnement.							
Entrepôts	X	X	X	V	X	X	
Bureau	V	V	V	V	V	V	
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V	X	V	V	
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	V	X	X	
Exploitation forestière	X	X	V*	V*	V*	X	
Condition :							
▪ Seules les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions, aucune nouvelle construction n'est autorisée							
	<b>AUh</b>	<b>AUr</b>	<b>AUm</b>	<b>AUe</b>	<b>AUs</b>	<b>AUt</b>	
Autres occupations du sol							
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X	V	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	V	X	X	
Les carrières	X	X	X	X	X	X	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V*	X	X	
Condition :							
▪ Seul le dépôt ou le stockage de ferraille est autorisé à condition d'être en lien avec l'activité économique du site							
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	X	V	V	V	V	V	

## 2.2.3 un projet urbain qui s'inscrit dans la continuité et la cohérence de la trame urbaine préexistante ...

Le règlement associé à chaque sous secteur AUh, AUr, AUe, AUs, AUt et 2AU est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (exemple : le règlement de la zone AUe est identique au règlement de la zone UE).

La zone AUm observe le même principe selon qu'il s'agisse d'équipement (US), économie (UE) etc.

## 2.2.4 ...et qui encourage l'exemplarité environnementale

### Complément en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toutes construction et non dévolues au stationnement doivent être aménagées de façon à être perméable et au maximum végétalisée. Les espaces végétalisés doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

Les opérations portant plus de 2000m<sup>2</sup> de surface plancher doivent comprendre une surface végétalisée et perméable équivalente à :

AUh	AUr	AUm	AUe	AUs	AUt
20% de l'unité foncière	non réglementé	20% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière	25% de l'unité foncière

### Complément en matière d'énergie renouvelable

Les constructions neuves devront respecter les objectifs d'énergie positives.

### Hauteur des clôtures au sein de la zone AUh uniquement

- En limite séparative, elles doivent être de 2m maximum si elles sont végétales et 1.80m si elles sont minérales.
- A l'alignement de la voie, elles doivent être d'1.80m maximum et dont la partie pleine ne peut dépasser 1.00m.

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# **3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## 3.1 ELEMENTS D'INFORMATIONS SUR LA ZONE A

**LES ZONES AGRICOLES (A)** correspondent à des « *Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

## 3.2 LES ZONES DÉDIÉES À L'AGRICULTURE : A

### 3.2.1 Reconnaître la vocation agricole de nos terres

#### LA ZONE A

La zone A correspond aux zones cultivées ou pouvant l'être au regard de leur qualités agronomiques et ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

Les enjeux principaux de cette zone sont de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations et surtout de la reconnaître comme patrimoine de la 3CO et ainsi la préserver du développement informel urbain.



### Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règle de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*

*\*\*Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisées dans la zone A.*



Habitation	
Logement	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>En zone A</u> : Les logements sont autorisés à condition d'être considérés comme logements de fonction. Il doit répondre aux besoins directs liés et nécessaires à l'exploitation. Ils doivent s'implanter sur le site d'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal, dans le prolongement ou au sein du bâti d'exploitation existant.</li> <li>▪ <u>En zone A</u> : l'extension d'habitation existante est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas créer de nouveau logement et à raison d'une fois à compter de l'approbation du PLUi-H.</li> <li>▪ <u>En zone A</u> : le changement de destination est autorisé à condition de respecter les prescriptions particulières et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et Espace Proche du rivage. Il est soumis -en zone agricole- à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départemental de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers). -Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme-</li> </ul>	
Hébergement	X
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A condition de se situer en dehors des espaces proches du rivage (condition ne concernant pas les activités agricoles nécessitant la proximité de l'eau (aquaculture))</li> </ul>	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A condition de se situer sur la parcelle de l'exploitation et de préférence dans le bâtiment d'exploitation ou dans son prolongement immédiat (sauf dans le cas de camping à la ferme) et en dehors des espaces proches du rivages (sauf activité agricole nécessitant la proximité de l'eau)</li> </ul>	
Exploitation forestière	X
<b>Autres occupations du sol</b>	
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V

### Extension d'une habitation en zone agricole

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour la construction principale.

Les extensions de bâtiment d'habitation ne doivent pas compromettre l'activité agricole/forestière ni la qualité paysagère du site.

Les extensions doivent être mesurées et limitées à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H et une fois à compter de la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m<sup>2</sup>.

### Création d'annexe en zone agricole

La construction d'annexe en zone Agricole est autorisée à condition de se situer dans un rayon de 15m autour du bâtiment principal et limitée à une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup>.

## 3.2.3 Un projet qui s'insère dans son environnement agricole

### Hauteur des constructions

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la hauteur de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 2m de hauteur.*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles autorisée à l'égout ou à l'acrotère est :

A
14m
R+3

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

A
9m
R+2

La hauteur maximale des constructions existantes par extension en hauteur est autorisée dans les mêmes proportions (de leur destination respective) à condition de pouvoir justifier d'une étude structure certifiant la solidité des fondations acceptant la surélévation.

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif dans la zone est libre.

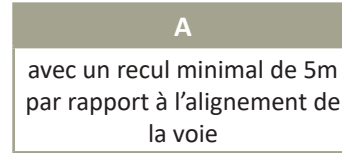
Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air,

climatiseurs, antennes, capteurs superstructure nécessaires au fonctionnement pas appréhendés dans le calcul des hauteurs maximales définies ci-dessus.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

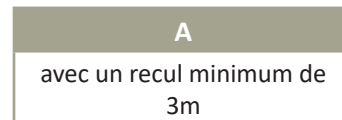
La façade sur rue des constructions doit s'implanter :



En dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de la départementale et de 15m vis-à-vis des autres voiries (primaires et secondaires).

### **Retrait par rapport aux limites séparatives**

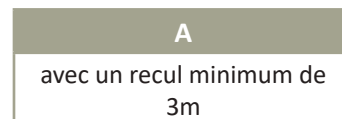
Les constructions doivent s'implanter :



Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnement, stockage...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future de l'activité agricole.

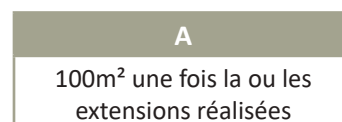
### **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété et sur la totalité du volume projeté est :



### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des habitations ne peut excéder :



L'emprise au sol des autres destinations autorisées dans la zone ne sont pas réglementées.

## 1.3.4 Les activités agricoles participent à la part de production d'énergie renouvelable de l'île

### **Complément en matière d'énergie renouvelable**

Tous les supports bâtis permettant de participer à la production d'énergie renouvelable (éolien et photovoltaïque) sont vivement encouragés à l'instar d'installation au sol (photovoltaïque).

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022


Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# 4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# 4.1 ELEMENTS D'INFORMATIONS SUR LA ZONE N

Envoyé en préfecture le 08/08/2022  
Reçu en préfecture le 08/08/2022  
Affiché le   
ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

**LES ZONES URBAINES (N)** correspondent à des « *Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».* -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

# 4.2 LES ZONES DÉDIÉES À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX

## 4.2.1 Les zones pour préserver les milieux sensibles et leurs abords

### LA ZONE N

La **zone N** correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

Les enjeux principaux de cette zone sont de préserver les milieux qui la compose ainsi que la préservation de sa connectivité au sein de toute forme d'urbanisation existante mais aussi de tout impact direct et indirect liée à l'activité humaine.



Elle comprend le **secteur Nh** qui correspond à de l'habitat diffus en proximité de zone urbaine ou à urbaniser, ne répondant pas aux critères d'une zone urbaine. Il s'agit de secteur où l'évolution de l'habitat est possible mais limitée afin de préserver l'espace naturel à proximité.

## 4.2.2 Des espaces à protéger de l'artificialisation des sols et du mitage urbain

### Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règle de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*

*\*\*Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.*

Habitation	Logement	V*	V*
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexe sont possibles sous réserve de respecter le règlement ci-dessous et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et à condition de ne pas créer de nouveau logement.</li> <li>Le changement de destination est autorisé à condition de respecter les prescriptions particulières et de se situer en dehors des 50 pas géométriques. Il est soumis -en zone naturel- à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des sites). -Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme-</li> </ul>			
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>			
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X
	Cinéma	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
	Industrie	X	X
	Entrepôts	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
	Exploitation agricole	V*	X
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les extensions mesurées sont autorisées et en dehors de la zone des 50 pas géométriques et des EPR.</li> </ul>			
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*	X
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>A condition de se situer sur la parcelle de l'exploitation et de préférence dans le bâtiment d'exploitation ou dans son prolongement immédiat (sauf dans le cas de camping à la ferme) et en dehors de la zone des 50 pas géométriques et des EPR.</li> </ul>			
	Exploitation forestière	V*	X
Condition :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les extensions mesurées sont autorisées et en dehors de la zone des 50 pas géométriques et des EPR.</li> </ul>			
<b>Autres occupations du sol</b>			
	Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V	X
	Les carrières	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X	X
	Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V	X



## Extension d'une habitation en zone naturelle

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour la construction principale.

Les extensions de bâtiment d'habitation ne doivent pas compromettre l'activité agricole/forestière ni la qualité paysagère du site.

**En zone N**, les extensions doivent être mesurées et **limitées à 10%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H et une fois à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m<sup>2</sup>.

**En secteur Nh**, les extensions doivent être mesurées et **limitées à 30%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H en une ou plusieurs fois. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m<sup>2</sup>.

### Création d'annexe en zone naturelle

La construction d'annexe en zone naturelle est autorisée à condition de se situer dans un rayon de 15m autour du bâtiment principal et limitée à une emprise au sol cumulée de 25m<sup>2</sup>.

## 4.2.3 Un projet qui s'insère dans son environnement agricole

### Hauteur des constructions

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la hauteur de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 2m de hauteur.*

La hauteur maximale des extensions des constructions agricoles autorisée à l'égout ou à l'acrotère est :

N
14m
R+3

La hauteur maximale des extensions des constructions à vocation d'habitation autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

N	Nh
9m	
R+2	

La hauteur maximale des constructions existantes par extension en hauteur est autorisée à condition de pouvoir justifier d'une étude structure certifiant la solidité des fondations acceptant la surélévation.

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif dans la zone est libre.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul des hauteurs maximales définies ci-dessus.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des extensions constructions doit s'implanter :

N	Nh
avec un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement de la voie	

En dehors des agglomérations, les extensions des constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de la départementale et de 15m vis-à-vis des autres voiries (primaires et secondaires).

### Retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

N	Nh
Non réglementée	

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnement, stockage...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier, de limitation de son imperméabilisation et d'évitement ou de limitation de tout impact environnemental.

### Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété et sur la totalité du volume projeté est :

N	Nh
Non réglementée	

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des habitations ne peut excéder :

N	Nh
100m <sup>2</sup> une fois la ou les extensions réalisées	

L'emprise au sol des autres destinations autorisées dans la zone ne sont pas réglementées.

# 4.3 LES ZONES DÉDIÉES À DES ACTIVITÉS EN SITE

## NATUREL : NL, NR, NE, NP

### 4.3.1 Les zones pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible

#### LA ZONE NL : zone naturelle de loisirs

**Le secteur NL** correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Elle comprend **un secteur NLt**, qui correspond aux espaces d'accueil touristique de plein air. La 3CO dispose de plusieurs sites de plein-air, le plus souvent en façade littoral dont l'enjeu principal est d'accompagner leur activité et leur développement limité sur site tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Elle comprend **un secteur NLb**, qui correspond aux espaces de plage aménagée permettant l'accueil du public et qui comprend sur site des constructions en lien avec l'activité de loisir, existante à la date d'approbation du PLUi-H.

#### LA ZONE NE : zone qui accueille des activités isolées

**La zone NE** correspond aux secteurs dédiés à une occupation du sol bien spécifique en lien avec les besoins de développement de l'île. Ces espaces peuvent nécessiter des aménagements spécifiques en lien avec leur activité souvent en lien avec le milieu agricole.

**Le secteur NEs**, accueille des équipements public ou en lien avec la défense nationale. L'objectif de ce secteur est de garantir le confort d'accueil et le respect des normes sur ces espaces pour la population.

**Le secteur NEc** correspondant aux zones d'exploitation de carrière, une activité économique isolée. L'objectif de ce sous-secteur est de permettre et d'accompagner l'évolution de l'activité en limitant l'impact sur l'environnement.

**Le secteur NEp** correspondant au secteurs portuaires, une activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et permettant les aménagements en lien direct avec cette activité.

### 4.3.2 Un encadrement des besoins ponctuels

Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement des activités touristiques ou économiques en secteur naturel et isolé, à la seule condition qu'elles s'appuient sur le respect et la valorisation des ressources locales.

## Destinations et sous-destinations

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition (**V\***) est autorisé (**V**).

*\*Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règle de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.*

*\*\*Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation de sentiers doux et aménagements annexes perméables sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel. Cette définition ne s'applique pas à la zone NEc.*

	NL	NLt	NLb	NE	NEs	NEp	Nep
<b>Habitation</b>							
Logement	V*	V*	X	V*	V*	V*	V*
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexe sont possibles sous réserve de respecter le règlement ci-dessous et de se situer en dehors des 50 pas géométriques et à condition de ne pas créer de nouveau logement.</li> <li>La création de logements de fonction dans les secteurs NEc est possible à raison d'un part zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométrique et d'être inférieur ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>La création de logements de fonction dans les secteurs NEs est autorisée à condition d'être lié à la défense nationale.</li> </ul>							
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>							
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	X	X	X	V*
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques</li> <li>L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité portuaire en NEp, et n'entraîne pas d'incompatibilité avec l'activité portuaire principale</li> </ul>							
Restauration	V*	V*	V*	X	X	X	V*
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités de restauration sont autorisées sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques.</li> <li>En NEp les activités de restauration sont autorisées sous réserve qu'ils constituent une activité nécessaires à l'activité portuaire et n'entraîne pas d'incompatibilité avec l'activité portuaire principale</li> </ul>							
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	X	X	X	X
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>En NLt et NLb, seuls les hébergements de plein air et insolites sont autorisés à condition d'être situés en dehors des 50 pas géométriques</li> <li>Dans la bande des 50 pas géométriques, seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension).</li> </ul>							
Hébergement hôtelier	V*	X	X	X	X	X	X
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>En NL, la construction d'hébergement touristique est autorisé dans la limite de la réglementation ci-dessous.</li> </ul>							
Camping et hôtellerie de plein air	V*	V*	V*	X	X	X	X
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>En NLt et NLb, seuls les hébergements de plein air et insolites sont autorisés à condition d'être situés en dehors des 50 pas géométriques et en NL, NLt, NLb, dans le respect de la réglementation ci-dessous.</li> </ul>							
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V*	V*	X	X	V*	X	X
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la limite de la réglementation ci-dessous et en dehors des 50 pas géométriques.</li> </ul>							
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	V
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>							
Industrie	X	X	X	X	X	V*	V
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la limite de la réglementation ci-dessous.</li> </ul>							

Entrepôts	X	X					
Bureau	V*	V*					
Condition :							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les bureaux sont autorisés pour les besoins administratifs liés et nécessaires aux activités existantes et sous réserve qu'ils constituent un besoin nécessaire à l'activité, qu'ils ne créent pas de flux ou de nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone et à condition d'être en dehors de la zone des 50 pas géométriques</li> </ul>							
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	NL	NLt	NLb	NE	NEs	NEc	NEp
Exploitation agricole et forestière							
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X

Autres occupations du sol							
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	V	V	X	X	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	V	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles	X	X	X	X	X	V	V
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics*	V	V	V	V	V	V	V

### Limitation de la construction

Dans la bande des 50 pas géométriques seuls les travaux confortatifs de l'existant sont autorisés (sans extension ou augmentation de capacité d'accueil). Dans cette même bande, les aménagements au sol ne peuvent être ni bitumée ni cimentée. Exception faite au secteur NEp à vocation portuaire.

**En secteur NL**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuels ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 1000m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins de l'activité.

Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

**En secteur NLt**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins du site.

L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation est autorisée à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et en dehors des 50 pas géométriques.

Pour les aménagements au sol aucune imperméabilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

**En secteur NLb**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de

l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m<sup>2</sup> supplémentaires au sol, calculée en référence à la surface imperméabilisable existante à la date d'approbation du PLUi-H, pour les besoins du site.

**En zone NE**, l'extension des constructions existantes est possible dans la limite de 30% de la surface plancher existante et dans la limite de 300m<sup>2</sup> d'emprise foncière supplémentaire. En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

**En secteur NEs**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols supérieurs à 500m<sup>2</sup> en dehors de la bande des 50 pas géométriques.

**En secteur NEc**, l'extension et les nouvelles constructions sont possibles dans la limite de 500m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur NEc, calculée en référence à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'être liée et nécessaire à l'activité de carrière.

**En secteur NEp**, l'extension et les nouvelles constructions sont possibles dans la limite de 50% de l'ensemble du secteur NEp

## 4.2.3 Un projet limité qui se consacre au strict besoin de l'activité

### Hauteur des constructions

*La hauteur maximale de la construction est calculée à la hauteur de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 2m de hauteur.*

La hauteur maximale des constructions doit répondre aux besoins du projet

Néanmoins, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

Toutes zones et sous-secteurs
9m
R+2

La hauteur maximale des constructions et extension de la construction répondant à la destination «Commerce et activité de service» autorisée à l'égout ou à l'acrotère :

Toutes zones et sous-secteurs
9m
R+2

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs, climatiseurs, antennes, capteurs superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul des hauteurs maximales définies ci-dessus.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des extensions constructions doit s'implanter :

Toutes zones et sous-secteurs

avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement de la voie

En dehors des agglomérations, les extensions des constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de la départementale et de 15m vis-à-vis des autres voiries (primaires et secondaires).

### Retrait par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

Toutes zones et sous-secteurs

Non réglementée

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnement, stockage...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier, de limitation de son imperméabilisation et d'évitement ou de limitation de tout impact environnemental.

### Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur un même îlot de propriété et sur la totalité du volume projeté :

Toutes zones et sous-secteurs

ne doivent pas se faire au-delà de 100m du bâtiment principal

La construction des annexes d'habitation ne doit pas se faire au-delà de 20m du bâtiment principal.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des habitations ne peut excéder :

Toutes zones et sous-secteurs

100m<sup>2</sup> une fois la ou les extensions réalisées

L'emprise au sol des autres destinations autorisées dans la zone ne sont pas réglementées.



Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

# **C.** LES **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

# 1.1 RÉPONDRE À DES ENJEUX SPÉCIFIQUES PATRIMONIAUX

## 1.1.1 Protéger les éléments constitutifs de l'identité historique de la 3CO

*Éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'Article  
L151-19 du Code de l'Urbanisme-*

### **Séquences, secteurs et bâtis d'intérêt patrimonial**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des marques patrimoniales, notamment lorsqu'elles se réfèrent à une technique ou un usage passé. Ils n'altèrent pas les caractéristiques volumétriques ou les détails de façade caractérisant la valeur patrimoniale du bâti.

Le volume initial est conservé. Il peut être étendu dès lors que le traitement architectural (choix des matériaux, équilibre des volumes, rythme des ouvertures) initie un dialogue entre ancien et neuf. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

## 1.1.2 Protéger les milieux sensibles et les corridors écologiques

### **Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1**

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Une tolérance est évidemment observée sur les aménagements prévus au plan de gestion de l'ONF et la mise en place de piste nécessaire à la gestion du site.

### **Les zones humides**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ou d'améliorer la situation existante.

En cas de présence cumulée de mangrove, aucun arrachage ne sera autorisé.

## 1.1.3 Protéger la ressource en eau et limiter l'exposition aux risques

*Protections liées aux ressources et aux risques au titre de l'Article R151-31 du Code de l'Urbanisme-*

### **Protections face aux risques naturels et technologiques**

Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.

### **Protections des ressources naturelles**

Dans le secteur de la préservation de la ressource en eau, seuls sont autorisés les constructions et aménagements légers nécessaires à la protection de la ressource en eau.

# 1.2 ACCOMPAGNER LES PROJETS

## 1.2.1 Préserver la part de mobilité douce mahoraise

*Voie de circulation à créer protéger au titre de l'Article L151-38 du Code de l'Urbanisme-*

### **Liaisons douces à aménager ou protéger**

Les liaisons douces existantes à conserver sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du PLUi. Leur aménagement visera à les valoriser.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

## 1.3.2 Les emplacements réservés

*Emplacement réservé au titre de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme-*

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme

## 1.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

*Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme-*

### **Les OAP sectorielles**

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur

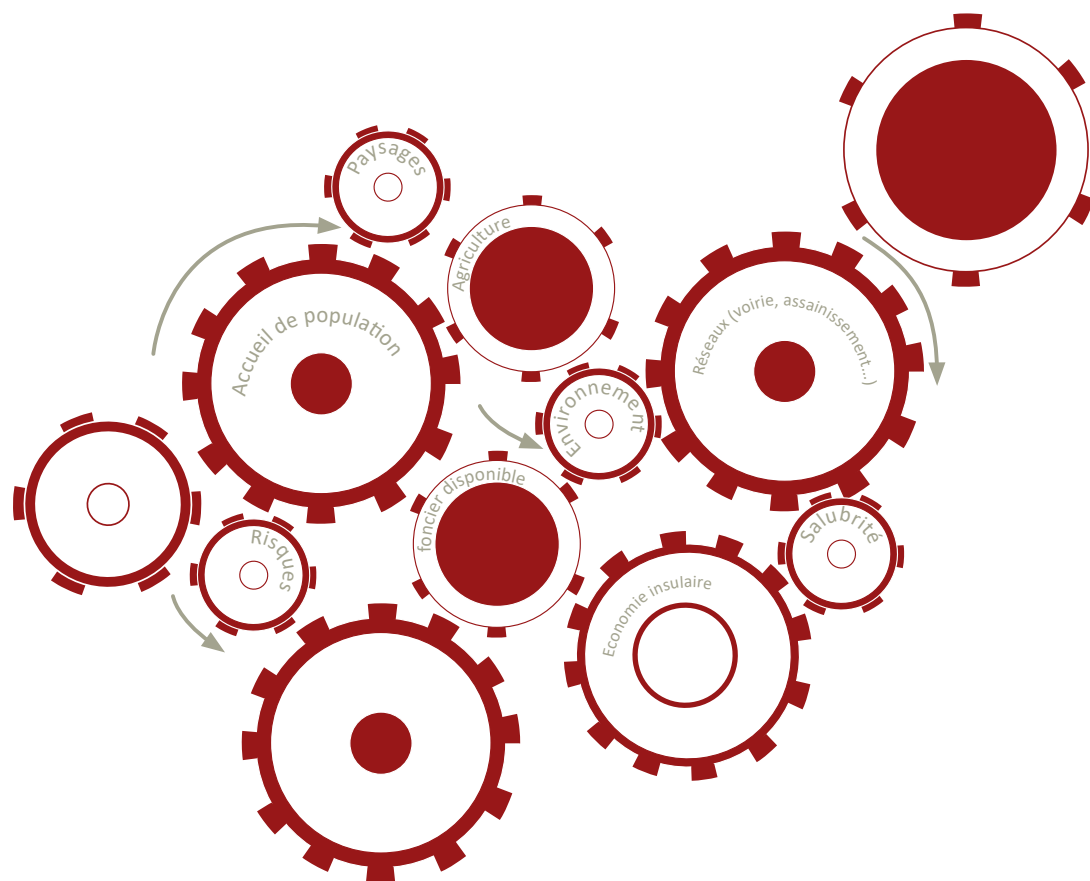
Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



# ANNEXES

ANNEXE **1** : DÉFINITIONS

ANNEXE **2** : DEFINITIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

ANNEXE **3** : LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES PRECONISES

ANNEXE **4** : LISTE DES ESPECES INVASIVES



# ANNEXE 1

## DEFINITIONS

### **\_ACCES**

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

### **\_ACROTÈRE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

### **\_ALIGNEMENT**

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

### **\_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.

### **\_BARAZA/VARANGUE**

Dans les îles de l'océan Indien, baraza, varangue, mot de charpentier, a servi à désigner la véranda typique de l'architecture créole, qui orne la façade avant des cases (« maisons » en créole) des maîtres

### **\_EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du présent livre 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.

### **\_HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS**

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **\_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS**

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **\_SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.


#### **\_TERRAINS DE CAMPING**

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

#### **\_VARANGUE / BARAZA**

Dans les îles de l'océan Indien, baraza, varangue, mot de charpentier, a servi à désigner la véranda typique de l'architecture créole, qui orne la façade avant des cases (« maisons » en créole) des maîtres

# ANNEXE 2 DEFINITIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

Envoyé en préfecture le 08/08/2022  
 Reçu en préfecture le 08/08/2022  
 Affiché le   
 ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR

HABITATION	
<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Habitat Léger Permanent</b>	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
<b>Hébergement hôtelier</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
<b>Camping et hôtellerie de plein-air</b>	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
<b>Aire naturelle de camping</b>	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<b>Industrie</b>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.
<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
<b>Bureau</b>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>Equipements sportifs</b>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Equipements 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 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<b>Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.</b>	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
<b>Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole</b>	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
<b>Les affouillements et exhaussements de sol</b>	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> .
<b>Les carrières</b>	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

# ANNEXE 3 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES PRECONISES

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



Les essences suivantes sont préconisées par l'ONF (Office Nationale des Forêts) dans le cadre de reboisement ou de boisement. Sont sorties volontairement de la liste les espèces considérées comme envahissantes si mal encadrées dans le cadre de plantations individuelles.

Pour plus d'informations et de détails, vous pouvez consulter :

**LE DOCUMENT :** «Orientations Forestières du Département de Mayotte», préfigurant «Le programme de la Forêt et du Bois du Département de Mayotte» .

La liste suivante n'est pas exhaustive et encourage à la plantation arborée essentiellement.

Enjeu	ARBRES
Protection (physique ou paysagère) au sein de boisement et reboisement	<i>Broussonetia greveana</i> <i>Callophylum inophyllum</i> <i>Macaranga boutonoides</i> <i>Noronhia cochleata</i> <i>Nuxia pseudodentata</i> <i>Grisollea myrianthea</i> <i>Labramia mayottensis</i> <i>Litsea glutinosa</i> <i>Mangifera indica</i> <i>Mimusops comorensis</i> (Natte blanc et rouge) <i>Olea capensis</i> <i>Phyllarthron comorense</i> <i>Ravensara areolata</i> <i>Rheedia anjouanensis</i> <i>Scolopia coriacea</i> <i>Scolopia maoulidae</i> <i>Sterculia madagascariensis</i> <i>Swietenia macrophylla</i> <i>Tamarindus indica</i> <i>Tectona grandis</i> <i>Terminalia catappa</i> <i>Terminalia superba</i>

# ANNEXE 4 LISTE DES ESPECES INVASIVES

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR



Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensées sur Mayotte par l'ONF (Office Nationale des Forêts).

Pour plus d'informations et de détails contre la lutte des espèces invasives, vous pouvez consulter :

**LE SITE :** <https://especes-envahissantes-outremer.fr/guide-didentification-des-principales-plantes-envahissantes-a-mayotte-et-methodes-de-lutte>

**LE GUIDE :** «Guide d'identification des principales plantes envahissantes à Mayotte et méthodes de lutte préconisées», 2019 MAYOTTE, 122 pages.

L'ouvrage est soutenu par la DEAL et réalisé avec l'aide de l'ONF Réunion et le CBNM.

La liste suivante n'est pas exhaustive. En revanche, il s'agit ici de proscrire toute introduction ou plantation de cette liste dans les aménagements publics et privés.

ARBRES	ARBUSTES	HERBACEES	LIANES
<i>Acacia mangium</i> <i>Acacia auriculiformis</i> <i>Aleurites moluccanus</i> <i>Areca catechu</i> <i>Castilla elastica</i> <i>Cinnamomum verum</i> <i>Elaeis guineensis</i> <i>Kleinhovia hospita</i> <i>Leucaena leucocephala</i> <i>Litsea glutinosa</i> <i>Melia azedarach</i> <i>Sapindus saponaria</i> <i>Spathodea campanulata</i> <i>Syzygium jambos</i>	<i>Clidemia hirta</i> <i>Desmodium velutinum</i> <i>Lantana camara</i> <i>Rubus alceifolius</i> <i>Senna alata</i> <i>Solanum mauritianum</i> <i>Ziziphus spina-christi</i>	<i>Ageratum conyzoides</i> <i>Alocasia macrorrhizos</i> <i>Bambusa vulgaris</i> <i>Bidens pilosa</i> <i>Canna indica</i> <i>Chloris barbata</i> <i>Colocasia esculenta</i> <i>Corchorus aestuans</i> <i>Desmodium incanum</i> <i>Furcraea foetida</i> <i>Hippobroma longiflora</i> <i>Justicia gendarussa</i> <i>Kalanchoe pinnata</i> <i>Phyllanthus amarus</i> <i>Rivina humilis</i> <i>Sansevieria metallica</i> <i>Sansevieria trifasciata</i> <i>Setaria verticillata</i> <i>Sida cordifolia</i> <i>Stachytarpheta jamaicensis</i> <i>Stachytarpheta urticifolia</i> <i>Struchium sparganophorum</i> <i>Tridax procumbens</i> <i>Triumfetta rhomboidea</i> <i>Urena lobata</i> <i>Vernonia cinerea</i> <i>Zingiber zerumbet</i>	<i>Antigonon leptopus</i> <i>Centrosema pubescens</i> <i>Piper betle</i> <i>Passiflora suberosa</i> <i>Syngonium podophyllum</i> <i>Decalobanthus peltatus</i> <i>Saba comorensis</i> <i>Entada rheedii</i>
			<b>ENVAHISSANTE EN MILIEU AQUATIQUE</b>
			<i>Salvinia molesta</i> <i>Eichhornia crassipe</i>
			<b>AUTRES ENVAHISSANTES FACILEMENT IDENTIFIABLES</b>
			<i>Annona squamosa</i> <i>Citrus medica</i> <i>Cocos nucifera</i> <i>Coffea arabica</i> <i>Psidium guajava</i>

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0070\_2022-AR