

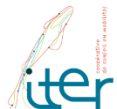
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Pièce n°5.B. : Règlement écrit



ATELIER
AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME

M'Zé CONSEIL



FLD.C



SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
1. Champs d'application territorial	5
2. Division du territoire intercommunal en zones	5
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	6
4. Lexique	7
5. Règles communes	9
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	16
UA - ZONE URBAINE REGROUPANT UNE PART IMPORANTE DE LA TRAME URBAINE, CORRESPONDANT AUX CENTRALITES	17
UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE	23
UT - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES	28
UX - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	32
1AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (OUVERTE)	36
1AUe - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	41
1AUt - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES	45
1AUx - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	49
2AU - ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (FERMEE)	53
2AUe - ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (FERMEE)	53
2AUx - ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (FERMEE)	53
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES	54
N – ZONE NATURELLE	55
NL – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES DE LOISIRS	58
NT – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES	60
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES	62
A – ZONE AGRICOLE	63
ANNEXES	66
Annexe 1 - Arrêté du 10 novembre 2016. Définition des destinations et sous-destinations	67
Annexe 2 – Tableau des emplacements réservés	69

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Champs d'application territorial

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

2. Division du territoire intercommunal en zones

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

Zone urbaine

- > Zone urbaine correspondant aux zones de centralités : **UA**
 - o La zone UA comprend un secteur :
 - **UAa** : cité administrative régionale de Mayotte
 - **UAb** : relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni
- > Zone urbaine correspondant à l'essentiel de la trame urbaine : **UB**
 - **UBa** : secteur urbain d'intensité à Kawéni
 - **UBb** : secteur urbain résidentiel à caractère paysager
- > Zone urbaine correspondant aux secteurs touristiques existants : **UT**
- > Zone urbaine destinée à des activités économiques : **UX**
 - **UXa** : destiné aux activités artisanales ou industrielles à faible nuisance

Zone à urbaniser

- > Zone à urbaniser ouverte mixte : **1AU**
- > Zone à urbaniser ouverte dédiée à des équipements publics : **1AUe**
- > Zone à urbaniser ouverte dédiée à des activités économiques : **1AUx**
- > Zone à urbaniser ouverte dédiée à des activités touristiques : **1AUt**
- > Zone à urbaniser ouverte dédiée à des espaces de stationnement : **1Aus**

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

Zone agricole

- > Zone agricole : **A**
 - o La zone agricole comprend un secteur :
 - **Ap** : secteur de la zone agricole à enjeux agronomique ou environnementaux forts
 - **Ai** : secteur de la zone agricole démonstrateur de pratiques innovantes

Zone naturelle

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

- > Zone naturelle liées aux activités de loisirs : **NL**
- > Zone naturelle liées aux activités touristiques : **NT**

3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
UA - UB	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation sur certains quartiers	-
UX	Règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation sur certains sites	-
AU	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUe	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUx	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUs	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
AUf	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
N	Règlement écrit	-
NI	Règlement écrit	-
Nf	Règlement écrit	-
A	Règlement écrit	-

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

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

4. Lexique

Accès

Élément de desserte d'une unité foncière permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie.

Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculaire possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Annexe

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

Arbre

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

Chaperon

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

Clôture visible depuis l'espace public

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

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Construction donnant sur l'espace public

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

Combles

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

Extension

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

Espace libre

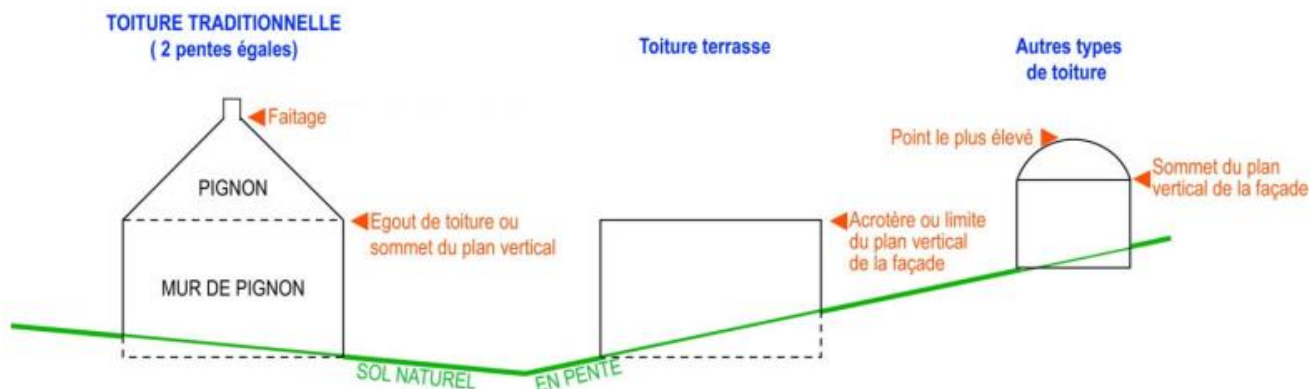
Un espace libre est un espace ne comprenant pas de construction. Un espace libre peut être aménagé (terrasse, jardin, pelouse, piscine).

Façade

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

Hauteur

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



Parcelles contigües

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

Pleine terre

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

Recul

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

Retrait

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

Surface imperméabilisée

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

Système ajouré

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

Toiture végétalisée

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

Unité foncière

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Zone de dépôt

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

5. Règles communes

Généralités

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

Règlementation particulière en zone agricole et naturelle

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

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

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

Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal

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

Les documents réglementaires à prendre en compte sont les suivants :

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

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

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

R 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- > Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'alignement pour s'implanter de manière cohérente à une ou des construction(s) voisine(s) existante(s). A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en retrait de ladite voie.
- > Dans toutes les zones et tant que faire se peut, les dispositifs techniques de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées). En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées. Ainsi, des mesures de

dissimulations (panneaux bois ou métalliques...) pourront être implantées, ainsi qu'une solution de gestion des écoulements des eaux de ces dispositifs. Autant que possible, le mécanisme de la climatisation devra être abrité du soleil et les obstacles à moins de 3m de ce dispositif devront être évités.

- > Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes suite à prescription de l'architecte des bâtiments de France.
- > Dans le cas de réfection de bâtiments présentant des couvertures différentes aux aspects ci-dessus exposés, la reconstruction des couvertures pourra prévoir des aspects différents pour tendre vers les aspects d'origine de ladite couverture.
- > En matière de colorimétrie, les couleurs autorisées s'appliquent pour les façades et les toitures : sur l'ensemble du territoire toutes les couleurs sont autorisées.
- > Les couleurs se rapprochant des teintes naturelles sont à privilégier.
- > Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal.

Réseaux

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

Néanmoins, en cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles, pour la rubrique « Rejet d'eaux pluviales 2.1.5.0 » du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.
 - o Le schéma directeur des eaux pluviales, en cours d'élaboration, devra être respecté après son approbation.
- > Adduction en eau potable (AEP) :
 - o Dans les zones Urbaine et A Urbaniser, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées) doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées, notamment en zones Naturelle et Agricole, mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.
 - o Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 3 mètres d'un réseau AEP existant.
- > Sécurité incendie :
 - o Les projets prévus sur le territoire intercommunal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes.
- > Eaux usées :
 - o Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement lorsque le réseau existe.
 - o En cas d'absence dudit réseau ou de contraintes techniques dument justifiées, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.
- > Réseaux secs :

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

Desserte des bâtiments

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

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

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

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

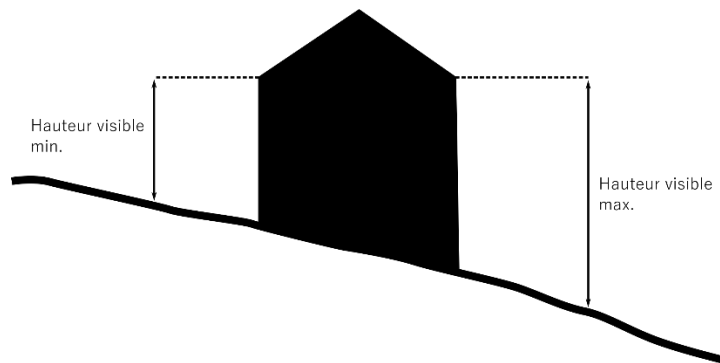
- > Le présent règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
- > Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié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

Règlementation relative aux emplacements réservés

- > Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- > Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- > Les emplacements réservés sont représentés graphiquement sur le règlement graphique et sont détaillés dans l'annexe n°2 du présent règlement.

Adaptation des constructions au terrain naturel

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



Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

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

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

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

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire sont autorisées en surface et sur les toitures à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les constructions voisines, conformément à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme. L'installation de chauffe-eau solaire est également à encourager sur le territoire.
- > Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

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

Architecture bioclimatique

- > Tant que faire se peut, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
 - Des matériaux et des couleurs de revêtement extérieur permettant de limiter l'absorption du soleil : privilégier les couleurs se rapprochant des teintes naturelles pour les constructions.
 - L'implantation des constructions devra prévoir les façades principales au nord et au sud afin de limiter l'exposition aux rayons du soleil : cette règle peut être dérogée afin d'orienter les constructions par rapport au vent et permettre une bonne ventilation de l'habitation.
 - La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées.

- La plantation d'arbres et arbustes indigène et/ou fruitier afin de réduire les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration et le maintien des sols en place.
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).
- Au vu des conditions sanitaires locales, la récupération des eaux de pluies peut être envisagée pour des usages agricoles ou industriels en fonction des faisabilités techniques et financières locales. Les bâtiments récents pourront également mettre en œuvre cette récupération d'eau.

6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique

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

Éléments de paysage

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

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

Éléments de la trame verte et bleue

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

Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étage supérieur

Dans les secteurs concernés par cette prescription, dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments ou dans le cadre de l'évolution des constructions existantes, les rez-de-chaussée (sauf les halls d'entrée, les surfaces de stationnement des deux roues ou les locaux techniques) devront être dédiés aux sous-destinations suivantes :

- > Artisanat et commerce de détail,
- > Restauration,
- > Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- > Hôtels,
- > Autres hébergements touristiques,
- > Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- > Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

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

Majoration du volume constructible

Cette réglementation est déclinée dans certaines règles de zonage et afin d'encourager la création de logements locatifs sociaux. Cette réglementation s'applique également pour la construction de bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Le zonage par zone dans le PLUi décline cet article.

Article L151-28 du Code de l'Urbanisme

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

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

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

La zone UA comprend deux secteurs UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte et UAb relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni.

La zone UA est concernées par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- ▶ La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent respecter le principe de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent.
- ▶ Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.
- ▶ Dans le secteur UAb, la sous-destination « logement » est autorisée à condition que la surface affectée à cette sous-destination n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur visible

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

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

Dans le secteur **UAa**, la hauteur maximale est fixée à 24 mètres.

Dans le secteur **UAb**, la hauteur maximale est fixée à 19 mètres.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée lorsque :

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

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

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

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

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

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

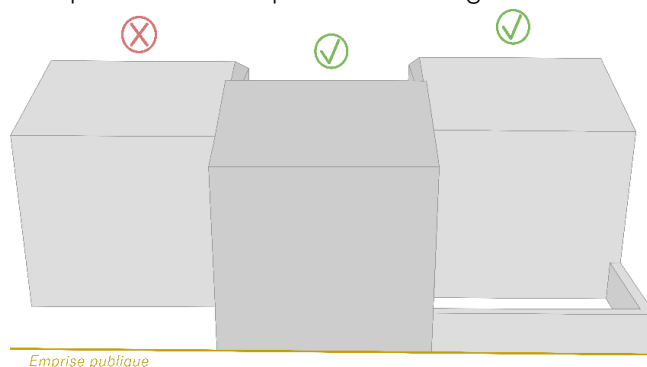
► Surface

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

► Implantation par rapport aux voies

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

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



- Extensions et annexes : Non réglementé.

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

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

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

► Normes de stationnement vélo :

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

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

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

Règles communes.

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

Ladite zone comprend deux secteurs :

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité.
- ▶ Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité.
- ▶ La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.
- ▶ Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction à l'identique, même si elles ne sont pas admises dans la zone ou qu'elles ne respectent pas une condition énoncée ci-dessus.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

En UBa, la hauteur maximale est fixée à un niveau en R+4. Des variations d'épannelage et le morcellement des linéaires sont privilégiés.

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée (dans la limite du R+5), lorsque :

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

Les possibilités de majoration ne concernent pas le secteur UBa.

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

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

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

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

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

► Surface

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

Dans le **secteur UBc**, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.

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

► Implantation par rapport aux voies

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

Dans le **secteur UBa**, un retrait de 2 mètres est imposé.

- Extensions et annexes : L'implantation des bâtiments sur la parcelle est laissée libre.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**► Clôtures**

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

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur UBc, 30% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables, et un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 35m².

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface de plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

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

► Normes de stationnement vélo :

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

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

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

UT - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R+4. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.
- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

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

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles comportant au maximum 3 logements : 1 place de stationnement au minimum</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres

	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Sous-destination interdite dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination interdite dans la zone.

► **Normes de stationnement vélo :**

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

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

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

UX - ZONE URBAINE LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone urbaine liée aux activités économiques correspond à la partie existante de la zone d'activités économiques d'Ironi Bé.

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

► **Dans le secteur UXa**, la sous destination « industrie » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les usages et vocations mixtes de la zone UAb.

► **Dans le secteur UXa**, est strictement interdit : l'entreposage et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il ne devra pas y avoir de nuisances sonores ou olfactives.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront avoir une hauteur maximale de 12m depuis l'axe principal. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.
- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

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

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

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

En limite de voie publique ou privée ainsi que pour les limites séparatives, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m depuis le niveau de la voirie.

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement autorisé.
	Hébergement	Sous-destination interdite dans la zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs	Industrie	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.

secondaire ou tertiaire	Bureau	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

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

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée à condition de ne pas générer des nuisances sur les logements situés à proximité.
- ▶ Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas de nuisances aux logements à proximité.
- ▶ La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou toute autre activité existante.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

Une majoration des hauteurs des constructions est autorisée (dans la limite du R+5), lorsque :

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

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

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

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

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

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

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être
- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des

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

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► **Normes de stationnement automobile par catégories de construction :**

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

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

► **Normes de stationnement vélo :**

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

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

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

1AUE - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La zone 1AUE correspond des espaces nécessaires au développement des équipements publics et d'intérêt collectif cité ci-avant.

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

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

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

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

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

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

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

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

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

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

► Surface

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

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous-destination interdite dans la zone.
	Restauration	Sous-destination interdite dans la zone.
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous-destination interdite dans la zone.
	Hôtels	Sous-destination interdite dans la zone.
	Autres hébergements touristiques	Sous-destination interdite dans la zone.
	Cinéma	Sous-destination interdite dans la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Sous-destination interdite dans la zone.
	Bureau	Sous-destination interdite dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination interdite dans la zone.

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

► Normes de stationnement vélo :

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

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

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

1AUT - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

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

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

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

- ▶ La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des « Commerce et activité de service », « Hébergement » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».
- ▶ La destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée à la condition de s'insérer harmonieusement au site et à être liée à l'activité touristique.
- ▶ Les sous-destinations « Bureau » et « Centre de congrès et d'exposition », sont autorisés à la condition de s'insérer harmonieusement au site et à être liées à l'activité touristique.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder 7 mètres. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.
- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette.
- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale. En aucun cas, elles ne pourront être supérieures à celle du ou des bâtiments principaux. Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

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

► Toitures

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres

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

► **Normes de stationnement vélo :**

Du stationnement vélo doit être prévu sur le site.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

1AUx - ZONE A URBANISER LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

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

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

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Fonctionnelle

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

Sociale

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION****► Hauteur visible**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront avoir une hauteur maximale de 12m, depuis l'axe principal. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Dans le cadre d'une surélévation, une étude de la structure du bâtiment existant sera nécessaire, notamment pour vérifier les fondations.
Les hauteurs des bâtiments devront également prendre en compte les enjeux de visibilité et respecter la qualité paysagère du site, notamment depuis les principaux axes et les vues depuis le lagon.
- Extensions des bâtiments : Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

► Surface

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

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

► Implantation par rapport aux voies

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

► Implantation par rapport aux limites séparatives

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

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► Toitures


























Les toitures à un pan sont autorisées.

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

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

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

Liste des couleurs autorisées pour le traitement des toitures

RAL 5014		Bleu pigeon	RAL 7037		Gris poussière
RAL 5024		Bleu pastel	RAL 7038		Gris agate
RAL 7003		Gris mousse	RAL 7040		Gris fenêtre
RAL 7004		Gris de sécurité	RAL 7044		Gris soie
RAL 7005		Gris souris	RAL 7045		Telegris 1
RAL 7023		Gris béton	RAL 7046		Telegris 2
RAL 7030		Gris pierre	RAL 7047		Telegris 4
RAL 7031		Gris bleu	RAL 9002		Blanc gris
RAL 7032		Gris silix	RAL 9006		Aluminium blanc
RAL 7033		Gris ciment	RAL 9007		Aluminium gris
RAL 7034		Gris jaune	RAL 9018		Blanc papyrus
RAL 7035		Gris clair	RAL 9022		Gris clair nacré
			RAL 9023		Gris foncé nacré

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

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

► **Normes de stationnement automobile par catégories de construction :**

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place par logement autorisé.
	Hébergement	Sous-destination interdite dans la zone.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Industrie	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.
	Entrepôt	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.
	Bureau	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Une place par tranche de 60m ² de plancher entamée.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES

N – ZONE NATURELLE

La zone naturelle correspond aux espaces boisés sur le territoire.

Elle comprend les secteurs suivants :

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ Pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les présentes dispositions.
- ▶ Les logements existants sur la zone peuvent faire l'objet d'extensions limitées ne pouvant excéder 30%.
- ▶ Le changement de destination des constructions et des installations existantes est interdit.
- ▶ La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone N ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.
- ▶ En secteur Nci, le développement de projets de production d'énergies renouvelables est strictement interdit.
- ▶ En secteur Ns, les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées et dûment justifiées.
- ▶ En secteur Np, au regard des enjeux environnementaux de la zone, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisée ne permet pas le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sol.
- ▶ En secteur Nr, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique, le cas échéant à l'ouverture au public des milieux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

▶ Hauteur visible

- Bâtiments à destination des « Exploitations agricoles ou naturelles » : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder une hauteur de 7m. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.
En zone Nca, Nci,, Ns, Nr et Np, la hauteur maximale des bâtiments autorisés dans la zone est de 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.
- Extensions des logements existants : les extensions autorisées dans la zone N auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Ces dernières devront être limitées à 30% du bâtiment existant.
Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.
La création d'annexes n'est pas autorisée.

▶ Implantation

- Bâtiments à destination des « Exploitations agricoles ou naturelles » : Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► **Toitures** : Non règlementé.

► **Extensions** : Non règlementé.

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

Non règlementé.

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules ne devront pas être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

NL – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES DE LOISIRS

La zone naturelle de loisirs correspond à des espaces publics à aménager.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ Pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les présentes dispositions.
- ▶ Les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NL ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.
- ▶ Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas d'impossibilités techniques avérées et dûment justifiées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► **Toitures** : Non règlementé.

► **Extensions** : Non règlementé.

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

Non règlementé.

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules ne devront pas être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

NT – ZONE NATURELLE LIEE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES

La zone naturelle touristiques correspond à des secteurs touristiques existants, pouvant se développer de façon limitée. Trois sites sont concernés : Sud Iloni, Vahibé, Ironi Bé.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ Pour toutes constructions et installations situées en zone de risques, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévaut sur les présentes dispositions.
- ▶ La sous-destination « Logement » est autorisée uniquement pour le gardiennage des constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».
- ▶ Les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NT ne doivent pas compromettre la qualité des sites, des paysages et de leur environnement naturel.
- ▶ Les dispositifs d'aménagement devront être perméables afin de conserver le caractère naturel de la zone, sauf en cas impossibilités techniques avérées et dument justifiées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres (R+1).

► Implantation

- Bâtiments principaux : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette. Une surface non-imperméabilisée devra être observée.
- Annexes : Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en cohérence avec les règles d'imperméabilisation maximale.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► **Toitures** : Non règlementé.

► Extensions

L'extension des bâtiments est autorisée dans la limite de 30% du bâti existant et cela sans excéder une surface totale du bâtiment existant de 150 m².

Dans le cas de plusieurs extensions, le bâtiment ne devra pas excéder 150 m² in fine.

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

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

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

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

STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules ne devront pas être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier.

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES

A – ZONE AGRICOLE

La zone agricole du PLUI correspond aux espaces agricoles cultivés.

Elle comprend deux secteurs :

- Ap : Secteur agricole protégé ;
- Ai : Secteur agricole démonstrateur de pratiques innovantes.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ▶ En zone agricole, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières, ou aux cultures marines sont autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat.
- ▶ La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans le cadre d'une activité agricole.
- ▶ Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
- ▶ Les changements de destination des constructions et installations existantes sont interdits, à l'exception de ceux afférents à la diversification de l'activité agricole.
- ▶ La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est soumise aux conditions de l'article L121-9 et suivants, et, L121-39-1 du Code de l'urbanisme.

Ces derniers sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les logements à proximité ou sur les activités agricoles et naturelles à proximité.

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments à destination des « exploitations agricoles et naturels » : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder une hauteur de 7m. Cette hauteur ne tient pas compte des règles édictées dans le règlement écrit du PPRN et qui prévalent sur celle du présent document.
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert.
En zone Ap, la hauteur maximale des bâtiments autorisés est de 3m. Cette hauteur peut être majorée en cas de besoins techniques avérés et dûment justifiés.
- Logements : La hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R+1.
- Extensions et annexes des logements existants : les extensions autorisées dans la zone A auront une hauteur maximale égale à la hauteur du logement existant. Ces dernières devront être limitées à 30% du bâtiment existant.
Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur l'unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires.
La création d'annexes n'est pas autorisée.
- Bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » : la hauteur des bâtiments autorisée dans la zone ne devra pas excéder le R+1.

► Implantation

- Bâtiments à destination des « exploitations agricoles et naturels » : Non réglementé.
- Logements : Les logements nouveaux devront se situer à moins de 100m de l'activité agricole liée. Une dérogation pourra être faite à cette règle en raison de particularités techniques ou environnementales dûment justifiées.
- Bâtiments à destination d'« artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » : Dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment pour la diversification d'une activité agricole, les bâtiments devront être construits à proximité directe de l'activité agricole, à moins de 100m de l'exploitation principale. Une dérogation pourra être faite à cette règle en raison de particularités techniques ou environnementales dûment justifiées.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Clôtures

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

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

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

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

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

► **Toitures** : Non règlementé.

► **Extensions** : Non règlementé.

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

Non règlementé.

STATIONNEMENT

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

ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVÉS

Règles communes.

Annexes

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

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- ▶ Exploitation agricole et forestière,
- ▶ Habitation,
- ▶ Commerce et activités de service,
- ▶ Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- ▶ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Annexe 2 – Tableau des emplacements réservés

N°	Commune	Bénéficiaire	Nature	Surface (m²)
1	MAMOUDZOU	Commune	Voirie	6 076
2	MAMOUDZOU	Commune	Elargissement de voie	3 726
3	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 415
4	MAMOUDZOU	Commune	Sentier du littoral	16 920
5	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement routier	1 425
6	MAMOUDZOU	Commune	Aménagement de voie structurante la géole	16 299
7	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	3 550
8	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	1 198
9	MAMOUDZOU	Commune	Percement du Caribus	2 525
10	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une liaison douce	155
11	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 532
12	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une voie	751
13	MAMOUDZOU	Commune	Equipement scolaire	3 715
14	MAMOUDZOU	Rectorat de Mayotte	Création d'une zone scolaire	5 375
15	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 400
16	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une liaison douce	470
17	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	3 609
18	MAMOUDZOU	Commune	Création d'une voie	3 280
19	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	1 484
20	MAMOUDZOU	Commune	Création de voirie	418
21	MAMOUDZOU	Commune	Prolongement de la voie	2 745
22	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	2 778
23	MAMOUDZOU	Commune	Voirie	781
24	MAMOUDZOU	Commune	Création d'un espace public	3 633
25	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	14 691
26	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	706
27	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	6 917
28	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	4 706
29	MAMOUDZOU	Rectorat de Mayotte	Aménagement d'un collège	56 861
30	MAMOUDZOU	Commune	Création route de la crête	2 923
31	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	7 764
32	MAMOUDZOU	Commune	Elargissement de la voie	8 366
33	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	9 816
34	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	723
35	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	25 235
36	DEMBENI	Commune	Equipement scolaire	4 270
37	DEMBENI	Commune	Création d'un équipement sportif	16 944
38	DEMBENI	Commune	Création d'un groupe scolaire	19 630
39	DEMBENI	Commune	Création d'un carrefour à Coconi	828
40	MAMOUDZOU	Commune	Création de voie	716