







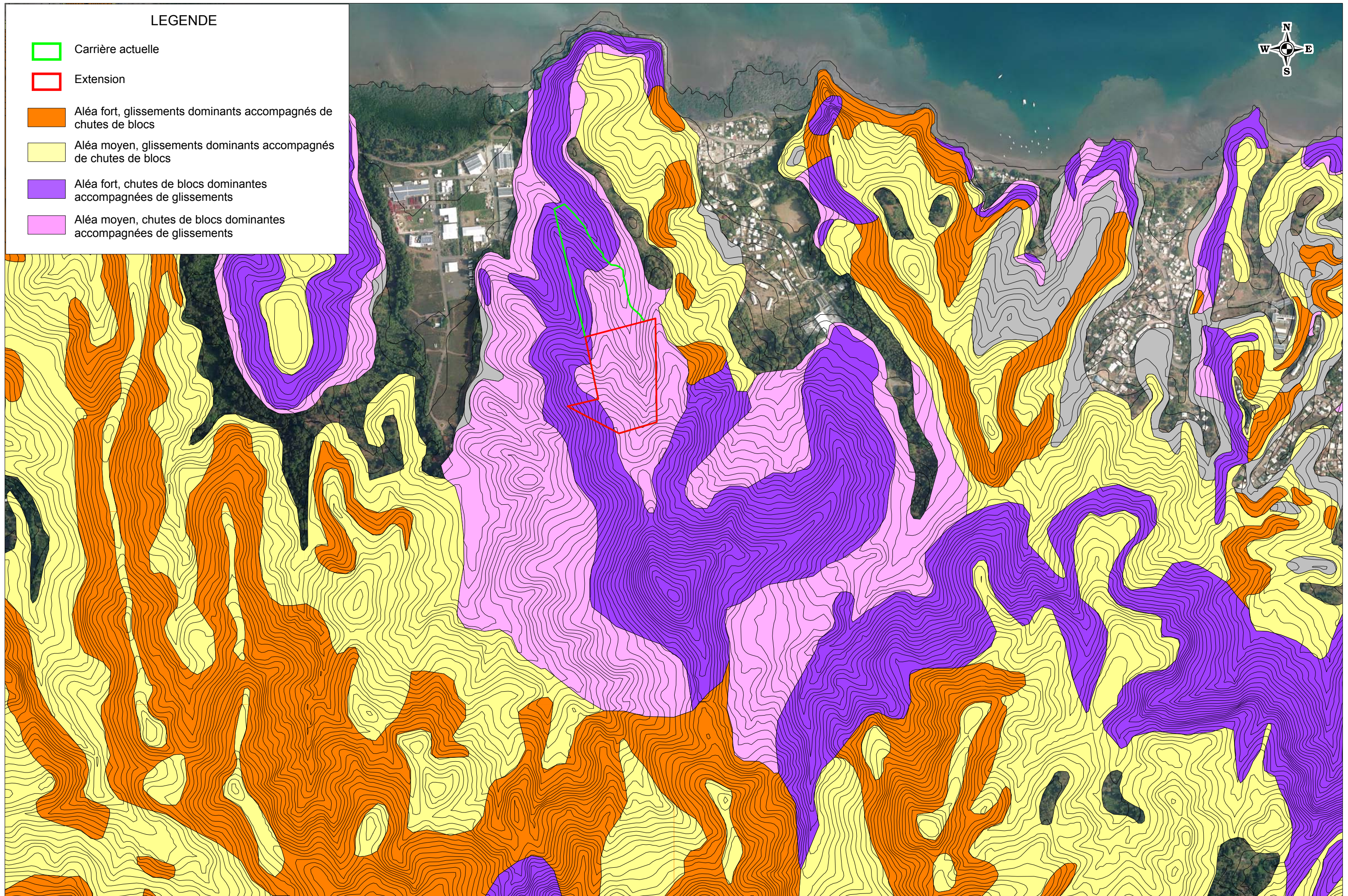
Annexe n°10

Extrait du projet de PPRn de la commune de Koungou

Carte des aléas mouvements de terrain


LEGENDE

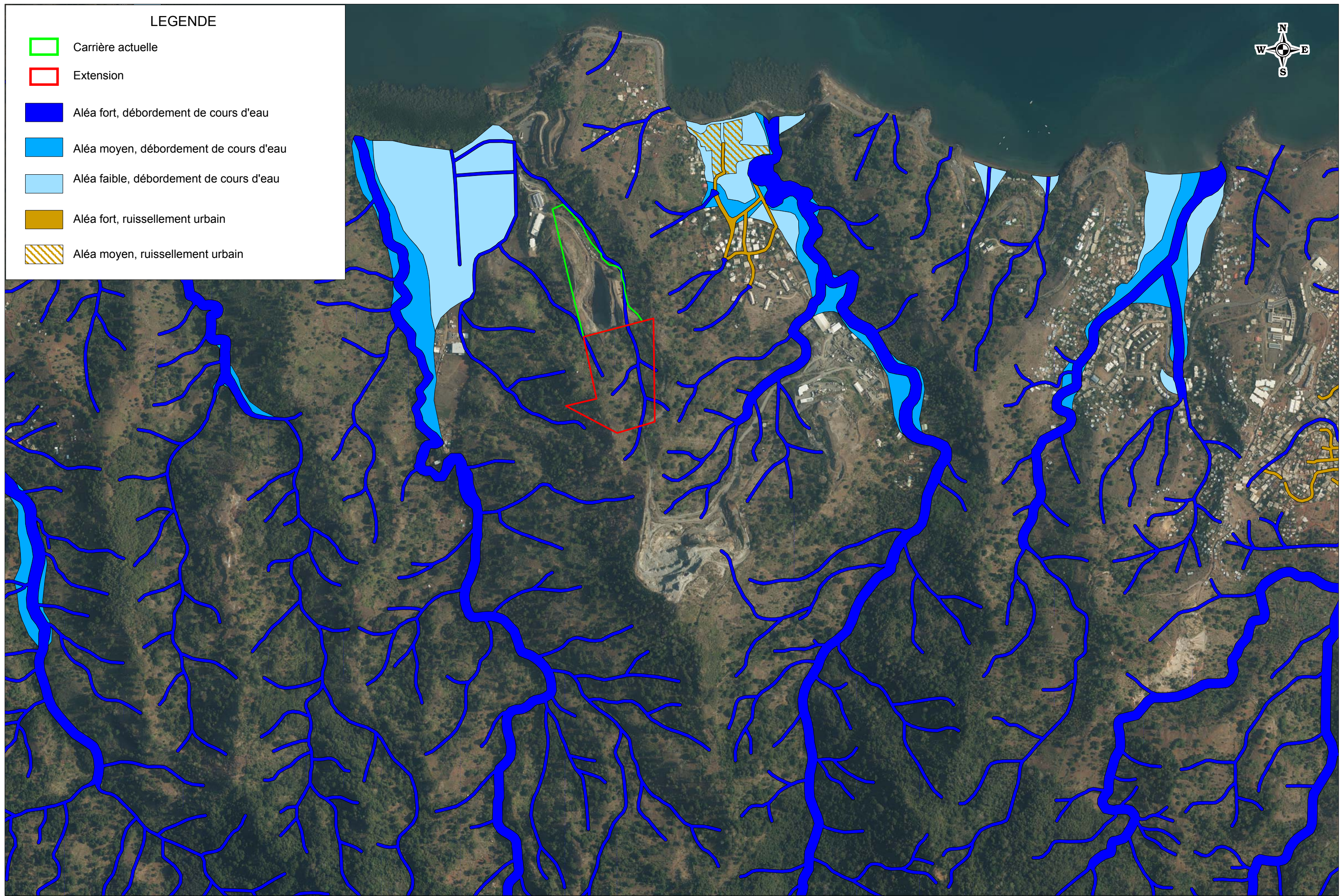
-  Carrière actuelle
-  Extension
-  Aléa fort, glissements dominants accompagnés de chutes de blocs
-  Aléa moyen, glissements dominants accompagnés de chutes de blocs
-  Aléa fort, chutes de blocs dominantes accompagnées de glissements
-  Aléa moyen, chutes de blocs dominantes accompagnées de glissements



Carte des aléas inondation

LEGENDE

-  Carrière actuelle
-  Extension
-  Aléa fort, débordement de cours d'eau
-  Aléa moyen, débordement de cours d'eau
-  Aléa faible, débordement de cours d'eau
-  Aléa fort, ruissellement urbain
-  Aléa moyen, ruissellement urbain



Annexe n°11

Extrait du PLU de la commune de Koungou



VILLAGES DE TREVANI / KANGANI COMMUNE DE KOUNGOU

LEGENDE ZONAGE DU PLU

ZONES URBAINES

- Ua Sous-secteur à vocation mixte - R+3
- Uzpg-a Sous-secteur mixte en R+3 situé dans la Zone des Pas Géométriques
- Ub Sous-secteur à vocation mixte - R+2
- Uzpg-b Sous-secteur mixte en R+2 situé dans la Zone des Pas Géométriques
- Uc Sous-secteur à vocation mixte - R+1
- Ue Sous-secteur à vocation d'activités économiques
- Up Sous-secteur à vocation d'activités portuaires
- Uv1 Sous-secteur à vocation d'activités touristiques - R+1
- Uv2 Sous-secteur à vocation d'activités touristiques - R+2
- Ucp Sous-secteur accueillant le centre pénitentiaire
- Uprk Sous-secteur accueillant des fermes photovoltaïques au sol







ZONES A URBANISER

- 1AUa Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation mixte - R+3
- 1AUzpg-a Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation mixte - R+3 situé dans la Zpg
- 1AUb Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation mixte - R+2
- 1AUzpg-b Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation mixte - R+3 situé dans la Zpg
- 1AUc Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation mixte - R+1
- 1AUe Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques
- 1AUp Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à court terme à vocation portuaires
- 2AUa Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme à vocation mixte - R+3
- 2AUb Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme à vocation mixte - R+2
- 2AUC Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme à vocation mixte - R+1
- 2AUe Sous-secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme à vocation activités économiques

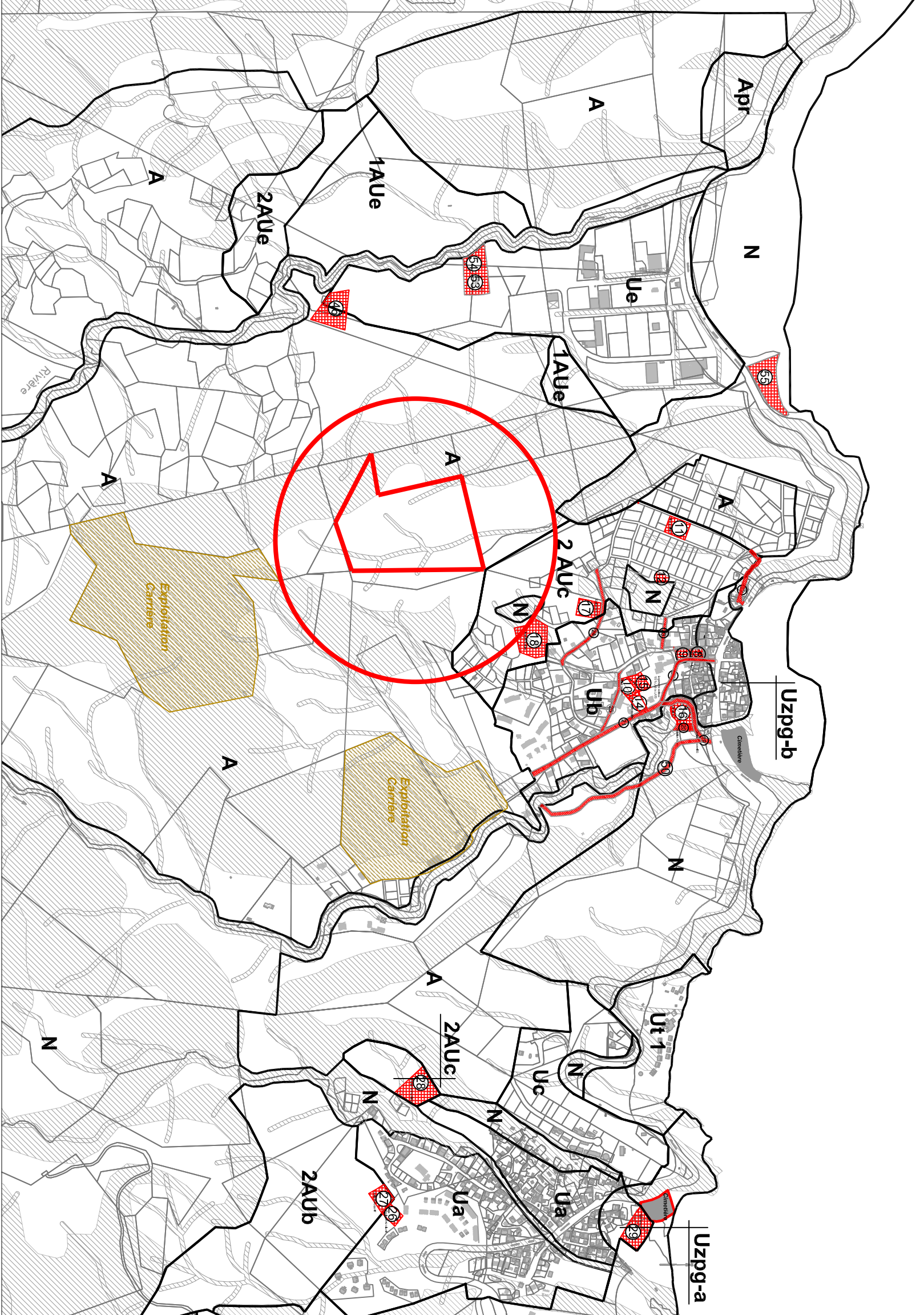
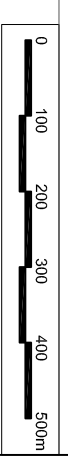
ZONES AGRICOLES

- A Zone à vocation d'activités agricoles
- Aur Sous-secteur agricole situé dans les espaces proches du rivage

ZONES NATURELS

- N Zone Naturelle
-  Emplacements réservés Infrastructure
-  Emplacements réservés superstructure
-  Exploitation carrière (localisation indicative)
-  Exploitation aquasole (localisation indicative)
-  Cimetière (localisation indicative)
-  Risques naturels fort identifiés

DOCUMENT APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 16/01/2011





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





Caractère de la zone A

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

La zone comprend également un sous-secteur :

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



Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A :

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

En sous secteur Apr :

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

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

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



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

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

En secteur A :

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

En sous secteur Apr :

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



Dispositions communes

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

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

Dispositions particulières :

En secteur A :

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



Article 3 – A : Accès et voiries

Dispositions communes :

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

Piste cyclable

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



Article 4 – A : Desserte des terrains par les réseaux

Dispositions communes:

Eau potable

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

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

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

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

Article 5 – A : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions communes :

Non réglementée

A titre informatif

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



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

Dispositions communes :

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

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

Dispositions communes :

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

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

Dispositions communes :

Non règlementés.

Article 9 – A : Emprise au sol des constructions.

Dispositions communes :

Non règlementés.



Article 10 – A : Hauteur maximale des constructions.

Dispositions communes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communes :

Volume

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

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

Clôture

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

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



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

Article 12 – A : Stationnement.

Dispositions communes :

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

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

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



Article 13 – A : Espaces libres et plantations

Dispositions communes :

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

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

Plantations

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

Recommandation

Le choix des essences sera fait :

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

Aire de stationnement

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

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

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Disposition commune :

Non règlementé

Annexe n°12

Plan de phasage de la remise en état du site

Plan de phasage de la remise en état du site

