

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond aux secteurs de développement d'activités artisanales et industrielles génératrices de nuisances et ayant besoin d'aménagements spécifiques pour assurer leur bon fonctionnement.

Cette zone couvre la zone industrielle de Kaweni (y compris la zone Nel).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- L'implantation et l'extension des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel ;
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques ;

Toute construction ou installation soumise à demande de permis de construire ou déclaration préalable doit prendre en compte l'état des connaissances des aléas fournis par les services concernés, et proposer les solutions techniques et constructives permettant de ne pas accroître l'exposition aux risques des populations.

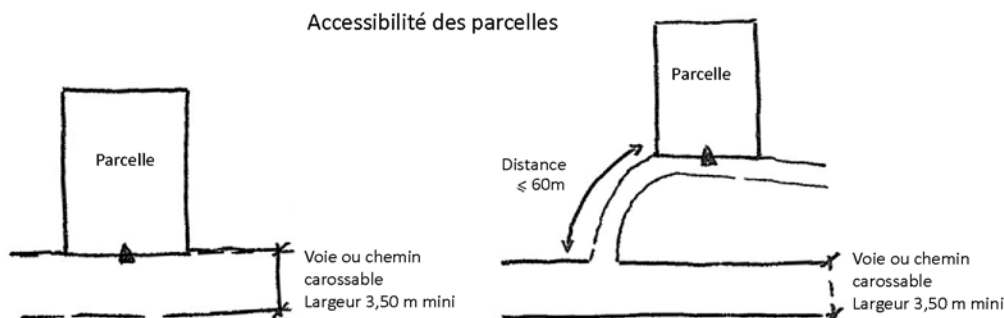
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et constructibilité :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5 m de largeur minimum).
- Un terrain desservi uniquement par des voies et chemins non carrossables, ou carrossables dont la largeur est inférieure à 3,5 m, est constructible à condition de se situer à une distance inférieure ou égale à 60 m d'une voie permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, et sous réserve de l'accord du service incendie de Mayotte.

- Tout terrain enclavé est inconstructible.



Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 6 m en tout point ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 2 m.

ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder :

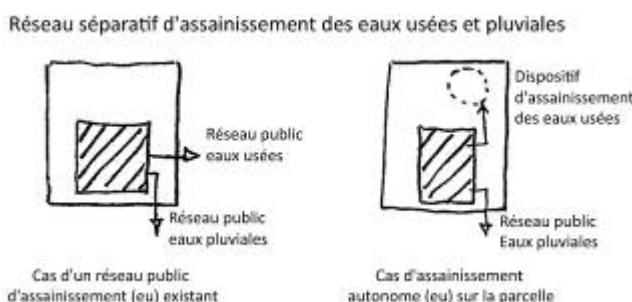
- au réseau public d'alimentation en eau potable
- au réseau public d'alimentation en électricité lorsqu'il existe

Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement séparatif conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009 applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5).

Tout rejet des eaux usées dans le réseau hydrographique (cours d'eau, ravine, mare...) ou dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.



- Eaux usées

Tout terrain doit être raccordé au réseau collectif public. En l'absence de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique, un système autonome individuel ou semi collectif (servitude privée de cour) devra être mis en place. Chaque assainissement doit être conçu pour que le raccordement au réseau collectif quand il sera réalisé puisse être effectué. Le raccordement à un réseau collectif est obligatoire dès qu'il est mis en place.

En cas d'installation rejetant des effluents, elle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le milieu naturel.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en annexe du présent règlement renseigne sur les différents dispositifs d'assainissement autonome ou semi collectif existants.

- Eaux pluviales

Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

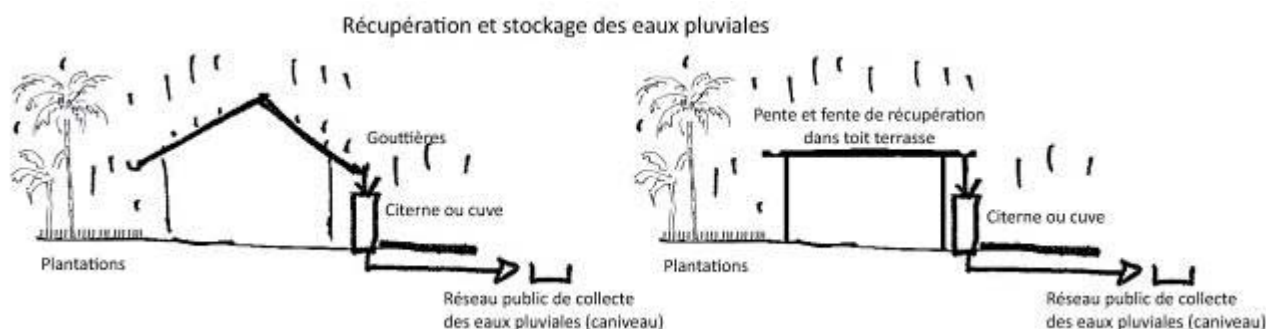
Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public.

En cas de toiture terrasse, celui-ci doit respecter une pente d'au moins 1% pour une évacuation satisfaisante des eaux de toitures, y compris en cas de toiture végétalisée.

Est interdit tout ouvrage gênant le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Ne sont pas autorisés les rejets d'eaux pluviales sur le toit mitoyen ou sur la parcelle voisine.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en annexe du règlement, encourage plusieurs démarches de gestions des eaux pluviales (récupération, stockage, rejet, et recyclage) telle que la toiture végétalisée, cuve de récupération et présente les espèces végétales adaptées à la stabilisation des sols ou qui permettent le ralentissement de ruissellement.



Conditions de desserte énergétique et électrique

Dans les zones non desservies par le réseau électrique public, il conviendra de privilégier des manières de construire et des bâtiments très économes en énergie : isolation, aération et ventilation naturelle, conception bioclimatique (cf. cahier des recommandations en annexe). L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée comme solution complémentaire ou alternative aux énergies traditionnelles (fossiles).

ARTICLE UE-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009 applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5).

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite publique avec un minimum de 6 m.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter sur une au moins limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait la distance minimale calculée au droit de la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie de parcelle.

ARTICLE UE-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de toute construction est fixée à 13 m comptée à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut au droit de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas au droit de la construction.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m.

De plus, 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.

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les toitures

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 (cf. cahier des recommandations en annexe).

Les matériaux

Est interdit l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

Tous les matériaux présentant des qualités d'aspect et de durabilité (naturel, recyclable, respirant) seront préférés aux matériaux industriels non recyclables. Ils sont présentés en annexe de ce règlement dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent :

- en limite séparative, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m,
- en limite d'espace public, elles doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m et la partie pleine ne pourra dépasser 1,70 de hauteur.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales présente en annexe, des modèles de clôture, des matériaux et des procédés traditionnels ou adaptés au territoire.

Les systèmes de climatisations, antennes paraboliques, cuve de chauffe eau solaire devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de saillie sur le domaine public.

Les eaux de rejet des appareils de climatisation doivent être canalisées afin d'éviter tout phénomène de ruissellement.

Les couleurs :

Des couleurs claires à faible absorption seront privilégiées.

Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle et en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte (bacs poubelle) doit être prévu dans la propriété.

ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser sur la parcelle :

- Une place par logement à partir d'une construction individuelle comportant 3 logements,
- Une place par logement pour les immeubles d'habitation à usage collectif,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place pour 50 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de commerce et artisanat : aucune place exigée en dessous de 100 m² de SHON ; une place pour 50 m² entre 100 à 500 m² de SHON ; deux places pour 50 m² de SHON au-delà de 500 m²,
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place pour 3 chambres,
- Pour les constructions à usage d'industrie : une place pour 100 m² SHON,
- Pour les équipements scolaires : 1,5 place par salle de classe pour les établissements du 1^{er} et 2nd degré ; 1 place pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur ;
- Pour les équipements sanitaires : 1 place pour 5 lits ;
- Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (édifices religieux, salles de réunion, équipement culturels...), le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
 - de leur destination ;
 - du taux et du rythme de leur fréquentation ;
 - de leur situation géographique au regard des transports en commun 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 (article 123-1-2 du code l'urbanisme), situé à une distance maximale de 200 m de son terrain ;
- ou, en cas d'absence de possibilités de stationnement à proximité, il sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code l'urbanisme (article 123-1-2 du code l'urbanisme).

Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle et en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante, un espace destiné au stationnement des deux roues doit être prévu dans la propriété.

ARTICLE UE-13 - COEFFICIENT D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus ou remplacés par une essence équivalente ou une toiture végétalisée si la construction nécessite l'abattage d'arbres existants.

Les espaces libres dans les reculs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal), qui utilise et valorise les matériaux, les espèces et les essences locales.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales propose une liste des espèces végétales adaptées au milieu notamment pour la stabilisation des sols et des talus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.