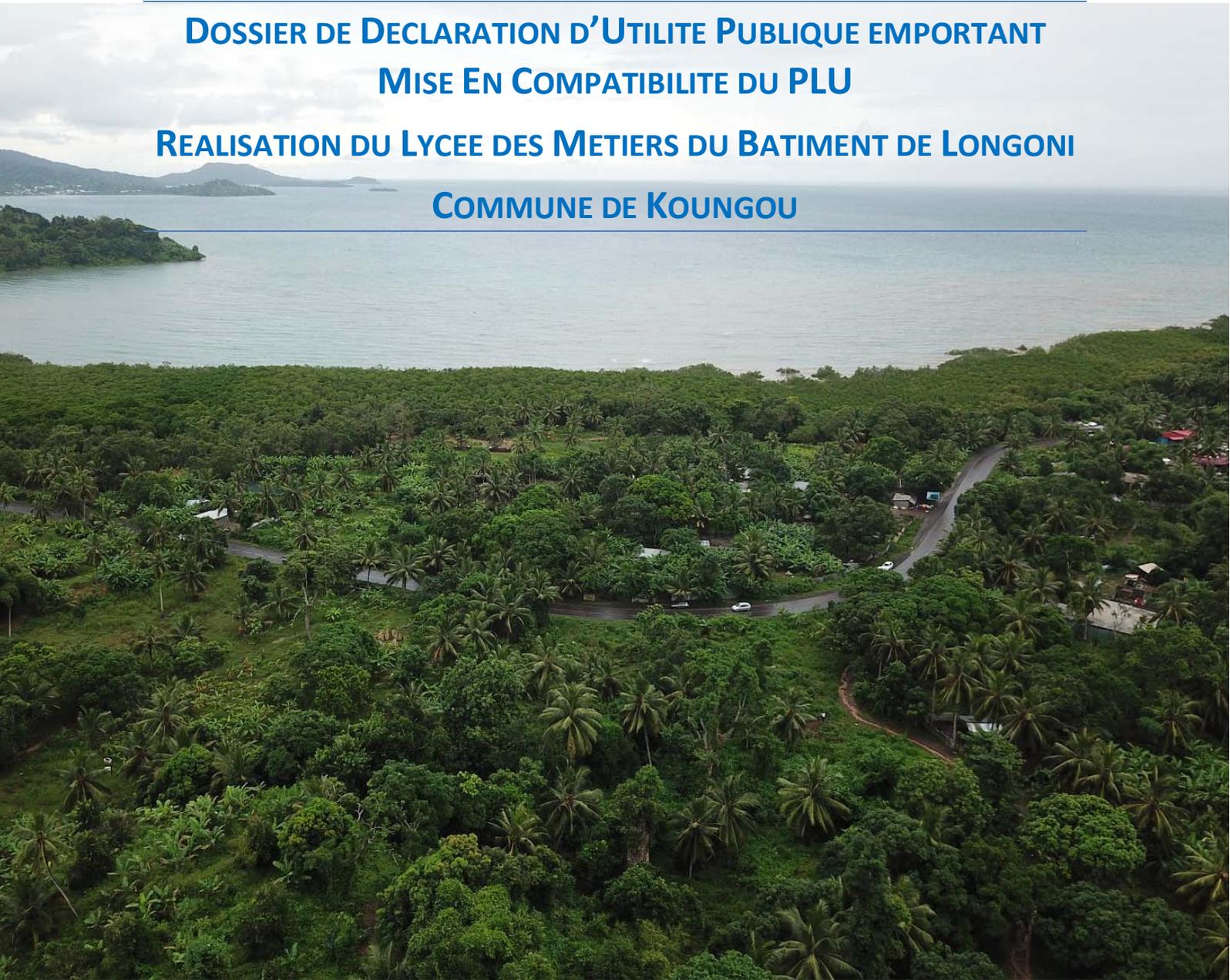




# DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU REALISATION DU LYCEE DES METIERS DU BATIMENT DE LONGONI COMMUNE DE KOUNGOU



Février 2021

## FICHE D'IDENTIFICATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Rectorat de Mayotte	
<b>Conducteur d'opération</b>	Algoé Consultants	
<b>Maître d'œuvre</b>	Encore Heureux / Co-architectes	
<b>Projet</b>	Réalisation du lycée des métiers du bâtiment de Longoni	
<b>Type d'étude</b>	Dossier de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Koungou	
<b>Version</b>	V5 1er février 2021	Dossier complété des mesures de compensation agricole / Modification de l'intitulé de la maîtrise d'ouvrage suite au passage de Vice-Rectorat à Rectorat
<b>Version</b>	V4 6 novembre 2019	Dossier complété des études environnementales
<b>Version</b>	V3 9 octobre 2019	Prise en compte des remarques environnementales
<b>Version</b>	V2 21 août 2019	Prise en compte des remarques de la DEAL
<b>Version</b>	V1 17 mai 2019	Elaboration du dossier

2

Maître d'ouvrage		Conduite d'opération	
 <b>ACADÉMIE DE MAYOTTE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation Rectorat de Mayotte  M. Blaise TRICON Division des Constructions Scolaires 97600 Mamoudzou Téléphone : 0269 61 93 21 Télécopieur : 0269 61 89 74 Courriel : <a href="mailto:blaise.tricon@ac-mayotte.fr">blaise.tricon@ac-mayotte.fr</a>  N°SIRET : 179850839		Algoé Consultants  M. Jean-Luc VIESIER Immeuble Soibaha 8, place du marché 97 600 MAMOUDZOU Téléphone : 0269 62 11 37 Courriel : <a href="mailto:AlgoeLMB_M24637@algoe.fr">AlgoeLMB_M24637@algoe.fr</a>

## Table des matières

<b>1. PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
<b>1.1. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
1.1.1. Le contexte	5
1.1.2. L'enquête parcellaire	6
1.1.3. Les procédures au regard du code de l'environnement	6
<b>1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>8</b>
1.2.1. Texte régissant l'enquête	8
1.2.2. Etapes de l'enquête	8
<b>2. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET</b>	<b>10</b>
<b>2.1. NOTICE EXPLICATIVE</b>	<b>10</b>
2.1.1. Présentation de la commune, du village de Longoni et du site retenu	10
2.1.2. Objet de l'opération	11
2.1.3. Une opération qui s'insère dans le projet de développement du village	11
2.1.4. Le contexte environnemental	13
2.1.5. Justification de l'utilité publique	17
<b>2.2. PLANS DE SITUATION</b>	<b>19</b>
2.2.1. Le périmètre sur lequel porte la DUP	20
2.2.2. Liste des parcelles concernées par le projet	20
<b>2.3. PLAN GENERAL DES TRAVAUX</b>	<b>21</b>
<b>2.4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS</b>	<b>23</b>
2.4.1. Inscription sur le site	23
2.4.2. Entrée et accueil	24
2.4.3. Enseignement général	24
2.4.4. Enseignement général et technologique	25
2.4.5. Ateliers	26
2.4.6. Internat	26
2.4.7. Logements de fonction	27
2.4.8. Restauration et cuisine centrale	27
2.4.9. Enseignement sportif	28
<b>2.5. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES</b>	<b>29</b>

<b>3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<b>30</b>
<b>3.1. HISTORIQUE DU PLU DE KOUNGOU</b>	<b>30</b>
<b>3.2. LE CONTEXTE AU REGARD DU DROIT DES SOLS ET L'OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>30</b>
3.2.1. Le contexte réglementaire	30
3.2.2. Compatibilité avec le PADD valant SAR	30
3.2.3. Compatibilité avec le SDAGE 2016-2021	33
3.2.4. Compatibilité avec le PPRN 2019	33
<b>3.3. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU</b>	<b>36</b>
3.3.1. Le rapport de présentation	36
3.3.2. Le PADD du PLU	36
3.3.3. Création d'une OAP	36
3.3.4. Le règlement	38
<b>3.4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b>	<b>41</b>
<b>4. ANNEXES</b>	<b>42</b>
<b>4.1. REGLEMENT MODIFIE</b>	<b>42</b>
<b>4.2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>51</b>

# 1. PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE

## 1.1. PREAMBULE

### 1.1.1. Le contexte

Le projet de Lycée des Métiers du Bâtiment de Longoni a fait l'objet en 2017 d'un concours de maîtrise d'œuvre dont les lauréats - le groupement d'architectes « Encore Heureux » et « Co-Architectes » - ont été désignés à l'issue du jury tenu le 7 juin 2018 à Mamoudzou.

Le présent dossier est réalisé en vue de l'enquête publique relative aux travaux de réalisation de cet équipement sur la commune Koungou, enquête valant également enquête relative à la mise en compatibilité du PLU.

En effet, la mise en compatibilité est engagée en cas d'incompatibilité avec le PLU d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ce qui est le cas ici. La DUP d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne pouvant intervenir qu'au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et s. du code de l'urbanisme.

**Art. L. 153-54 :** *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, (...), et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

5

**La réalisation du projet est soumise ici à enquête publique au titre de trois procédures :**

- La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), nécessaire à la réalisation d'éventuelles expropriations que pourrait nécessiter le projet (procédure au titre du L. 11-1 du Code de l'Expropriation) ;
- La procédure d'étude d'impact, requise au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement ;
- La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme.

**Ces trois enquêtes sont regroupées en une seule enquête publique unique.**

L'enquête publique est nécessaire à la demande de déclaration d'utilité publique qui permettra si nécessaire l'expropriation des terrains concernés, car la maîtrise foncière n'est pas totalement assurée par le Rectorat et que l'insécurité juridique des actes de propriété dans le département de Mayotte le requiert.

Conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **le dossier est composé des pièces suivantes :**

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses.

En application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et dans l'attente de la publication du coefficient de compensation collective agricole, les mesures de compensation agricole qui seront mises en place sont en cours d'étude avec les services de l'Etat.

### 1.1.2. L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est prescrite conjointement à la présente enquête et conduite en vertu des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique. Le dossier d'enquête parcellaire définit exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux ainsi que l'identité des propriétaires des parcelles concernées.

Les intéressés, propriétaires de ces terrains, seront appelés à faire valoir leurs droits et consigner leurs observations sur les registres joints au dossier d'enquête parcellaire.

Indépendamment des accords amiables qui seront passés pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation pourra être engagée et conduite conformément au Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

**La réalisation de l'enquête parcellaire a été confiée à l'EPFAM - Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte - par le Rectorat de Mayotte.**

### 1.1.3. Les procédures au regard du code de l'environnement

La réalisation du Lycée des Métiers du Bâtiment nécessite au regard du code l'environnement au minimum l'engagement des procédures suivantes :

- **Le projet est soumis à Autorisation Environnementale Unique** conformément à l'article L.181-1 du Code de l'environnement, au titre de la réglementation IOTA. Applicable à compter du 1er mars 2017, les projets soumis à autorisation au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et/ou les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA), sont fusionnées au sein de l'autorisation environnementale unique.
  - **Etude d'impact sur l'environnement**
  - **IOTA 2.1.5.0.** Dossier « Loi sur l'eau ». **Autorisation**
  - **IOTA 3.1.4.0.** Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes. **Autorisation**
  - **IOTA 3.2.2.0.** Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau. **Autorisation**

- **IOTA 3.2.3.0.** Plans d'eau, permanents ou non. **Déclaration**
- **ICPE 2.5.1.7.** Station de transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques. **A déterminer**

L'autorisation environnementale unique, demandée en une seule fois et délivrée par le Préfet, inclut plusieurs prescriptions des différentes législations applicables, et relevant des différents codes.

Plus spécifiquement, l'autorisation environnementale unique intègre :

*« 1° Absence d'opposition à déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au II de l'article L. 214-3 ou arrêté de prescriptions applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités objet de la déclaration ;*

*2° Autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre en application de l'article L. 229-6 ;*

*3° Autorisation spéciale au titre des réserves naturelles en application des articles L. 332-6 et L. 332-9 lorsqu'elle est délivrée par l'État et en dehors des cas prévus par l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme où l'un des permis ou décision déterminés par cet article tient lieu de cette autorisation ;*

*4° Autorisation spéciale au titre des sites classés ou en instance de classement en application des articles L. 341-7 et L. 341-10 en dehors des cas prévus par l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme où l'un des permis ou décision déterminés par cet article tient lieu de cette autorisation ;*

*5° Dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4° de l'article L. 411-2 ;*

Des espèces animales occupent actuellement le périmètre du projet. La nécessité d'une dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées est pressentie du fait notamment, des dérangements et perturbations induits par les travaux

*6° Absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 en application du VI de l'article L. 414-4 ;*

*7° Récépissé de déclaration ou enregistrement d'installations mentionnées aux articles L. 512-7 ou L. 512-8, à l'exception des déclarations que le pétitionnaire indique vouloir effectuer de façon distincte de la procédure d'autorisation environnementale, ou arrêté de prescriptions applicable aux installations objet de la déclaration ou de l'enregistrement ;*

Il est nécessaire de déterminer si le projet est soumis à la réglementation ICPE afin de moduler le contenu du dossier à déposer.

*8° Agrément ou déclaration pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés en application de l'article L. 532-3, à l'exclusion de ceux requis pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés couverte en tout ou partie par le secret de la défense nationale ou nécessitant l'emploi d'informations couvertes par ce même secret ;*

*9° Agrément pour le traitement de déchets en application de l'article L. 541-22 ;*

*10° Autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité en application de l'article L. 311-1 du code de l'énergie ;*

*11° Autorisation de défrichement en application des articles L. 214-13, L. 341-3, L. 372-4, L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier ;*

Il est nécessaire de solliciter la DAAF afin de déterminer si le projet nécessite une autorisation de défrichement. La DAAF déterminera si la végétation occupant le périmètre du projet répond aux critères justifiant cette autorisation.

*12° Autorisations prévues par les articles L. 5111-6, L. 5112-2 et L. 5114-2 du code de la défense, autorisations requises dans les zones de servitudes instituées en application de l'article L. 5113-1 de ce code et de l'article L. 54 du code des postes et des communications électroniques, autorisations prévues par les articles L. 621-32 et L. 632-1 du code du patrimoine et par l'article L. 6352-1 du code des transports, lorsqu'elles sont nécessaires à l'établissement d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent. »*

**Ces procédures seront confirmées une fois le retour des services de l'Etat sur la demande de certificat de projet.**

**Le présent dossier est soumis à enquête publique qui porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.**

## 1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier constitue le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant la mise en compatibilité du PLU (MEC). Il est élaboré dans le cadre de la réalisation du Lycée des Métiers du Bâtiment de Longoni.

L'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est de présenter au public le projet dans son milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'informations utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet.

La présente enquête publique porte sur la demande de déclaration d'utilité publique permettant l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des terrains concernés par la réalisation du Lycée des Métiers du Bâtiment à Longoni sur la commune de Koungou.

**L'enquête publique est réalisée par le préfet qui est à l'initiative de la Mise en Compatibilité du document d'urbanisme.**

**Le maître d'ouvrage est le Rectorat, la conduite d'opération est assurée par la DEAL.**

8

### 1.2.1. Texte régissant l'enquête

La déclaration d'utilité publique du projet relève de la procédure d'enquête publique décrite à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- selon le déroulement décrit aux articles R.112-1 et suivants du même code ;
- selon les conditions prévues par les articles R.111-2 et 5 du même code.

### 1.2.2. Etapes de l'enquête

La procédure se décompose en cinq phases :

- une phase de publicité : affichage en mairie et insertion dans les pages des annonces légales de deux organes de presse du département,
- L'article L. 121-17 du Code de l'environnement dispose qu'en l'absence de toute concertation préalable régie par le code de l'environnement, un droit d'initiative est reconnu au public, pour les projets publics remplissant les conditions définies à l'article L. 121-17-1.

Dans l'hypothèse où l'organisation d'une concertation préalable serait sollicitée par les personnes admises au droit d'initiative, le Préfet possède alors la compétence pour décider de l'organisation ou non d'une concertation préalable.

Le Préfet peut alors imposer l'organisation d'une concertation préalable selon les modalités, soit de l'article L. 121-16 (concertation de droit commun) soit de l'article L. 121-16-1 (consultation avec garant). Il en détermine la durée et fixe l'échelle territoriale de la participation (Article L. 121-19 du Code de l'environnement).

- une phase de consultation du dossier d'instruction et des divers documents nécessaires à la procédure d'enquête publique en mairie, pour tout public intéressé, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie,
- la possibilité de formuler des observations orales ou écrites relatives au projet, pour les personnes qui le souhaitent, sur un registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- une dernière phase, qui est la synthèse des précédentes, retranscrite dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

Au terme de la procédure d'enquête publique et au vu du dossier correspondant, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emportant Mise en Compatibilité du PLU sera prononcée par arrêté préfectoral.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans.

Un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

## 2. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

### 2.1. NOTICE EXPLICATIVE

#### 2.1.1. Présentation de la commune, du village de Longoni et du site retenu

La baie de Longoni bordée par l'océan indien est située sur la côte Nord de Grande Terre, l'île principale de Mayotte. La commune de Koungou est limitrophe à celle de Mamoudzou, seconde commune la plus peuplée de l'île après le chef-lieu. **Commune portuaire et industrielle comptant 32 156 habitants (INSEE 2017), elle est composée de 6 villages dont celui de Longoni.**

Le village de Longoni fait partie de ceux qui structurent la commune de Koungou, un village à l'importance capitale, car il accueille le port marchand de l'île. Le projet du futur lycée des métiers du bâtiment, se situe en périphérie (première couronne) du centre du village de Longoni.

**Longoni a la croissance annuelle la plus forte de la commune (+13%) et la plus élevée à l'échelle de tous les villages mahorais**, passant ici de 2 073 habitants en 2012 à 3 833 habitants en 2017. En 5 ans, le village a quasiment doublé. Cette population se répartit sur 5.9 hectares soit une densité de 650 hab./ha.

La commune de Koungou est caractérisée par **une grande précarité et tout particulièrement le village de Longoni où le taux de chômage des 15-64 ans atteint les 45.8%**, très supérieur à la moyenne départementale (36.6%). A cela s'ajoutent des problématiques lourdes d'accès à l'emploi.

**Le niveau scolaire est relativement bas.** Parmi les 15 ans et plus, 40% n'ont jamais été scolarisés (contre moins de 2 % en France métropolitaine). La part des diplômés n'est que de 26.9%, dont 55% avec un CAP ou un BEP et 2 % avec un diplôme universitaire 2e ou 3e cycle.



10



Localisation stratégique du site (source : EPFAM - 2019)

### 2.1.2. Objet de l'opération

**Le lycée des métiers du bâtiment de Longoni est un lycée professionnel proposant un enseignement général, technologique et professionnel.** Il permettra l'accueil d'environ 1 800 étudiants. Le personnel regroupera environ 300 personnes.

**Doté du label « lycée des métiers », ce nouvel équipement sera un élément fondateur du campus des métiers du bâtiment de l'océan indien**

Il s'agit d'une opération de construction de nouveaux espaces bâtis et d'aménagement d'espaces extérieurs qui permettront d'offrir aux usagers et aux utilisateurs des espaces adaptés aux missions de ce nouvel établissement, notamment en termes :

- de typologie d'espace à destination de formation des élèves ;
- de lien avec le fonctionnement urbain du village de Longoni.

#### 📌 Présentation du contexte général et de l'historique du projet

Avec 256 518 habitants en 2017, l'île compte 43 900 personnes supplémentaires par rapport à 2012, soit 8 800 de plus en moyenne chaque année. Plus de la moitié de la population de Mayotte (51,8 %) se concentre dans le nord-est de l'île, dans les communes de Mamoudzou, Koungou et en Petite-Terre. **La jeunesse mahoraise, en forte croissance, doit pouvoir être éduquée et formée pour s'épanouir et s'insérer professionnellement.** D'autre part, le système éducatif doit permettre la formation des futurs responsables, cadres, salariés et artisans qui contribueront, au développement de l'île.

L'évolution du système éducatif mahorais, plus précisément le second degré a pour objectif principal de poursuivre son développement en mettant l'accent sur la formation professionnelle. **La croissance démographique engendre des besoins très importants en matière d'infrastructures scolaires.**

11

#### 📌 Adéquation du projet avec les objectifs

Ce lycée se veut un démonstrateur des savoir-faire locaux mais aussi de la mise en valeur des matériaux biosourcés. Il fait donc la démonstration dans ses procédés constructifs et les matériaux utilisés des savoir-faire existants et enseignés, de la mise en œuvre d'une architecture bio climatique, et de l'adaptation d'un bâtiment contemporain au contexte local, économique et socioculturel.

### 2.1.3. Une opération qui s'insère dans le projet de développement du village

Le lycée des Métiers du bâtiment s'insère dans une stratégie urbaine multithématique menée par l'EPFAM. Cette réflexion préalable s'est traduite par la réalisation d'une étude de faisabilité des aménagements urbains de Longoni à Koungou, dans laquelle le projet de lycée a été intégré.

Le parti pris a été d'intégrer le projet du lycée dans le projet urbain global de Longoni, en s'appuyant sur les interactions avec les diverses fonctions du village et ses axes de développement. Cela s'est fait notamment via :

- les connexions piétonnes entre les équipements privilégiés (stade du village ouvert au lycée, équipements sportifs ouverts aux habitants) ;
- et en assurant les liaisons routières entre le village et le lycée des Métiers du Bâtiment.

La constitution d'un ensemble sportif commun aux habitants de Longoni et aux élèves participe à alimenter ces interactions.

## 2.SCHEMA OPERATIONNEL

### 2.3 Esquisse d'aménagement et étapes

#### ETAPE 2 : Réalisation d'un anneau structurant

Seconde partie 2B  
 Cette seconde partie sera consacrée en priorité à la réalisation du programme scolaire primaire et secondaire.  
 Puis si possible à la déviation souhaitable d'une partie du trafic de la nationale en contournement de l'accès à la ville

Aménagement de la traversée de Longoni par le prolongement de la nationale et le prolongement de la trame structurante vers le lycée

Aménagement de la traversée du village par la RN1

Sécurisation des trottoirs le long de traversée, aménagement en boulevard urbain.

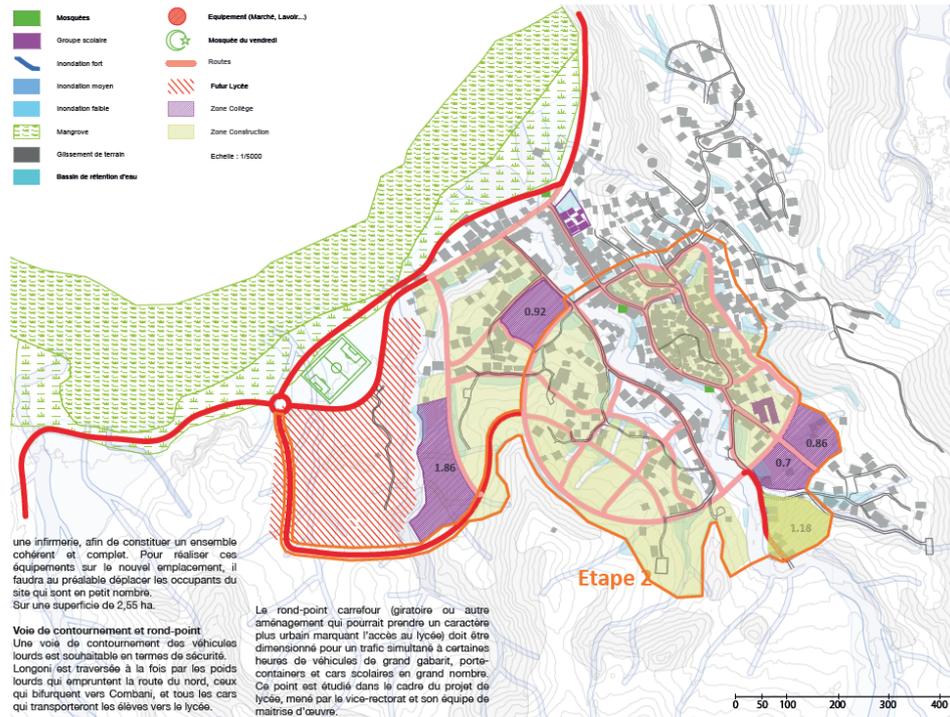
La traversée du village par la RN1 est confrontée à de multiples conflits d'usage.  
 Les trottoirs sont inexistant ou presque, les riverains colonisent pour leurs activités les bas-côtés, le commerce se développe sur le parcours et le stationnement des véhicules est anarchique.  
 Les possibilités de tourner à gauche ou de faire demi-tour ne sont pas organisées. L'impossibilité de se croiser sur le pont finit par avoir un avantage: la nécessité de ralentir, ce qui contribue certainement à la réduction des accidents.  
 Mais cette situation n'est ni compatible avec l'augmentation des déplacements piétons vers le lycée futur, ni avec la croissance de la circulation routière (camions et transports scolaires).

La sécurisation des trottoirs le long de la traversée, et son aménagement en boulevard urbain est désormais prioritaire. En jaune sur la maquette.

Prolongement de la trame structurante vers le lycée

Prolongement de l'anneau par des branches de voirie (en rouge sur la maquette) conduisant au lycée des Métiers du Bâtiment afin d'assurer les liaisons routières et piétonnes en arrière de la nationale et de dégager des emplacements constructives pour des programmes de logements locatifs ainsi que pour la réalisation d'un futur collège. Emprise délimitée en noir.

Le transfert du terrain de football  
 Sur un emplacement proche du Lycée des Métiers afin de constituer un ensemble sportif commun aux habitants de Longoni et aux élèves des deux établissements scolaires, lycée prochain et collège ultérieur.  
 Cet ensemble pourra par la suite être renforcé par un gymnase couvert, des vestiaires douches,

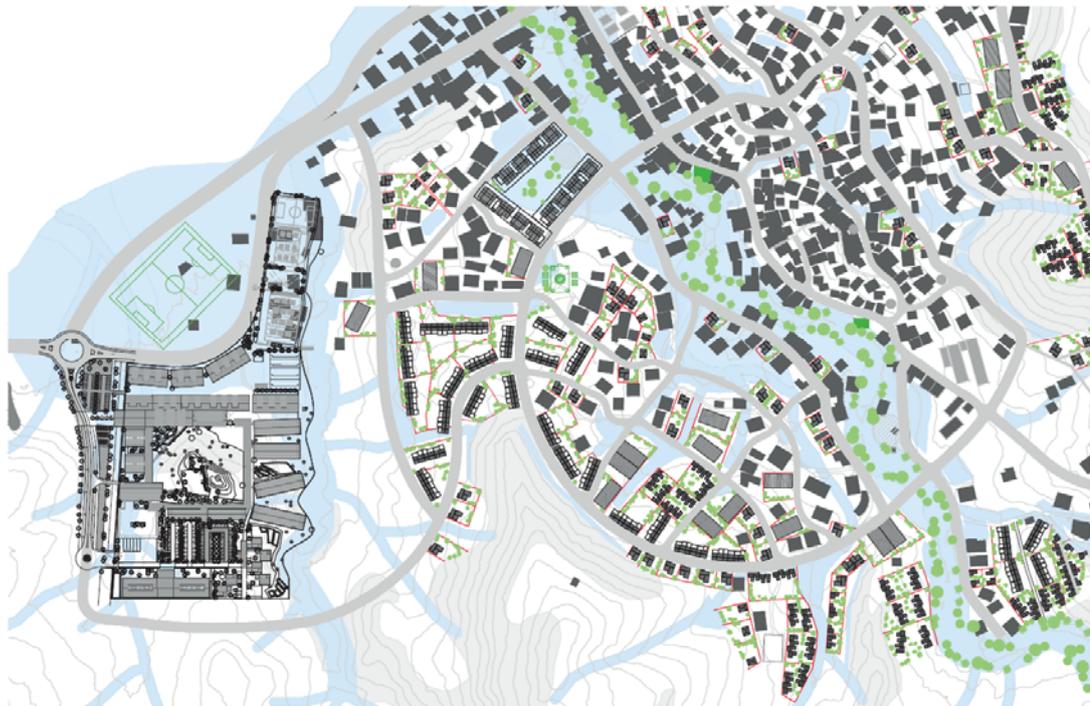


Etudes de faisabilité, aménagement urbain de Longoni à Koungou. EPFAM/HARAPPA Juil. 2019

12

La création d'une voie, ci-dessus en rouge, au Sud du lycée permettra de relier le village de Longoni, voie qui empruntera ensuite la voie située à l'Ouest de l'équipement et participant à sa desserte.

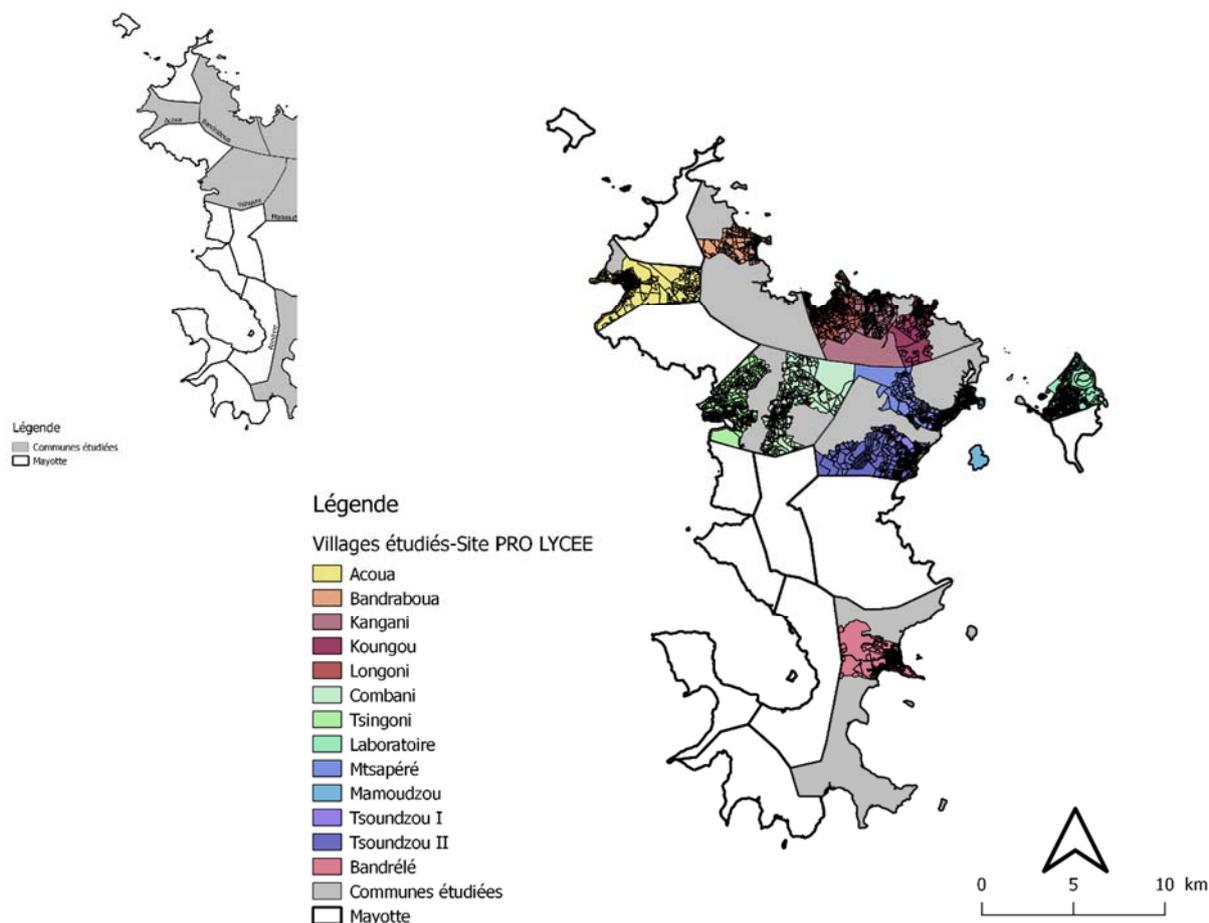
#### ETAPE 2 : Réalisation d'un anneau structurant



Etudes de faisabilité, aménagement urbain de Longoni à Koungou. EPFAM/HARAPPA Juil. 2019

## 2.1.4. Le contexte environnemental

### ↳ Les raisons du choix du site



13

Le projet de lycée des métiers du bâtiment a nécessité **une étude de localisation, d'implantation qui a recensé treize sites potentiels**. Ces différents sites ont été étudiés selon plusieurs critères, révélant ainsi les contraintes :

- **Le foncier**, insuffisant en capacité et/ou peu ou non maîtrisé, 5 ha au minimum étaient requis ;
- **La localisation et la desserte du site**, notamment via les infrastructures routières ;
- **Les risques naturels et le droit des sols** non cohérents avec la destination du projet ;
- **La topographie**, parfois trop accidentée ;
- **Les enjeux environnementaux**, souvent forts ;
- **La cohérence d'implantation**, par rapport à l'environnement du site et l'ensemble du territoire mahorais.

**L'ensemble de ces indicateurs a permis d'exclure plusieurs sites et de ne sélectionner que le plus approprié, celui du village de Longoni.**

Effectivement le site bénéficie d'une bonne localisation, d'une topographie compatible avec le projet, d'une bonne desserte via la RN1, d'une maîtrise foncière en partie acquise aux collectivités publiques, d'une faible exposition aux aléas naturels et enfin, d'absence d'enjeux environnementaux.

**Il n'existe donc pas de site en zone U ou AU sur le secteur de Longoni ou plus largement sur la commune de Koungou susceptible d'accueillir cet équipement, ce qui a donc amené à proposer le site retenu, aujourd'hui classé en zone agricole et qui fera l'objet d'un déclassement en zone constructible dans le cadre du présent dossier de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU.**

### 📍 L'Etat initial du site et enjeux

Pour des informations plus complètes, il conviendra de se référer à l'étude d'impact consultable dans le cadre de l'enquête publique.

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
<b>Milieu physique</b>		
<b>Climat</b>	<p>L'aire d'étude est soumise à un climat équatorial de type maritime, caractérisé par des températures élevées toute l'année et des précipitations intenses durant la saison chaude. Ces pluies peuvent être très localisées avec des cumuls journaliers pouvant atteindre des valeurs très fortes, notamment lors du passage d'évènement cyclonique.</p> <p>Le secteur bénéficie également d'un ensoleillement important.</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Prise en compte des contraintes climatique (pluie, forte chaleur) et notamment des pluies liées aux dépressions cycloniques (aléa naturel)</p> <p>Valorisation des atouts naturels du site notamment lié au fort ensoleillement</p>
<b>Topographie</b>	<p>La topographie de la zone d'étude se caractérise par la présence de deux entités notables. La zone aval, c'est-à-dire la plaine littorale avec des pentes faibles, et la zone plus en amont marquée par la présence deux collines atteignant environ 35m</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Prise en compte de la présence de reliefs façonnant le secteur et influençant la définition des zones constructibles</p>
<b>Géologie</b>	<p>La zone d'étude est située sur des couches géologiques d'origine volcanique, et de formations sédimentaires aux caractéristiques géotechniques très hétérogènes. Les niveaux de portance varient en fonction des types de matériaux rencontrés pouvant être source de contrainte pour la conception du projet.</p>	<p>Enjeu faible</p> <p>Prise en compte des caractéristiques géotechniques des matériaux dans la localisation et le type d'implantation des bâtiments</p>
<b>Hydrogéologie</b>	<p>La zone d'étude s'inscrit au droit de la masse d'eau souterraine « Volcanisme du massif du Mtsapéré » (FRMG002), qui présente un bon état global</p> <p>Le site d'étude n'est concerné par aucun captage et périmètre de protection des eaux potables. Pour autant, des puits « domestiques » sont mis en œuvre en aval de la zone d'étude.</p>	<p>Enjeu faible</p> <p>Préservation de la qualité des eaux souterraines</p>
<b>Hydrographie</b>	<p>La zone d'étude n'intersecte aucune masse d'eau cours d'eau au sens de la DCE. Pour autant, elle est concernée par un cours d'eau matérialisant sa limite Est, et d'un talweg, à l'Ouest.</p>	<p>Enjeu moyen</p> <p>Préservation de la qualité des eaux superficielles</p>

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
<b>Risques majeurs</b>		
<b>Risque inondation et mouvement de terrain</b>	La zone d'étude est concernée par des aléas inondations et mouvement de terrain fort en des secteurs particuliers (talus, abords de ravine)	Enjeu très fort Préservation des personnes et des biens et non aggravation des risques
<b>Risque sismique</b>	La zone d'étude se situe en zone de sismicité de niveau 3, à l'instar de l'ensemble de l'île	Enjeu fort Préservation des biens et des personnes
<b>Risque cyclonique</b>	A l'instar de l'ensemble de l'île, et considérant les aléas inondations et mouvements de terrain concernant le site d'étude, ainsi que sa proximité avec la côte, la zone d'étude est concernée par un risque cyclonique notable	Enjeu fort Préservation des biens et des personnes. Non aggravation du risque
<b>Feu de forêt</b>	Au regard de la localisation du site d'étude et de son utilisation actuelle (agriculture vivrière), celui-ci est potentiellement concerné par un aléa feu de forêt important. .	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes. Non aggravation du risque
<b>Risques tsunami</b>	A l'instar de l'ensemble de l'île de Mayotte, la zone d'étude est concernée par le risque tsunami.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes. Non aggravation du risque
<b>Risque industriel</b>	Risque industriel lié à la présence des ICPE au Port de Longoni.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes
<b>Transport de matières dangereuses</b>	Le risque TMD est lié à la présence de la route nationale longeant la zone d'étude immédiate.	Enjeu faible Préservation des biens et des personnes
<b>Milieu naturel</b>		
<b>Zonage du patrimoine naturel</b>	La zone d'étude immédiate n'intersecte aucun zonage du patrimoine naturel. En revanche, la mangrove située en aval, présente un intérêt écologique notoire	Enjeu moyen Préservation de la qualité des milieux naturels en aval
<b>Habitats naturels</b>	La zone d'étude immédiate est dominée par des habitats secondaires (agriculture). Seul la ripisylve de la ravine Est, bien que dégradée, constitue un enjeu modéré sur la zone d'étude	Enjeu faible Préservation de la ripisylve Est
<b>Flore</b>	Les principaux enjeux floristiques se localisent à proximité immédiate et/ou en aval de la route nationale. Des espèces patrimoniales sont présentes, notamment à l'état de relique.  Aucune espèce protégée n'a été recensé sur le site.	Enjeu faible Préservation des espèces patrimoniales présentes au sein des végétations majoritairement secondaires
<b>Faune terrestre</b>	Concernant la faune terrestre, des enjeux écologiques modérés à forts sont concentrés au droit de la mangrove et de l'arrière-mangrove.  La zone d'étude immédiate connaît des enjeux globalement faibles, étant très anthropisés par une activité agricole extensive et des habitations qui s'étendent sous l'agro forêt. Pour autant, des espèces protégées occupent le site, de manière probable ou certaine et notamment : la chouette effraie qui niche au sein de l'ancienne cheminée.	Enjeu fort Préservation des espèces protégées dont certaines à forte valeur patrimoniale

Thème	Constat	Enjeu vis-à-vis du projet
<b>Faune aquatique</b>	Concernant la faune aquatique, l'enjeu faune peut être qualifié de faible à l'échelle de Mayotte (majorité d'espèces très communes ou communes). Ce faible niveau d'enjeu relatif ne déroge pas à l'intérêt localisé et pédagogique de préserver la présence de populations et d'habitats aquatiques fonctionnels.	Enjeu moyen Préservation des espèces présentes et maîtrise des pollutions du milieu aquatique
<b>Patrimoine paysager et culturel</b>		
<b>Ambiance paysagère du secteur</b>	La zone d'étude est composée d'un couvert boisé très développé marqué par la présence humaine (agriculture vivrière). Elle s'intègre dans une composition globale des pentes boisées depuis le massif collinaire jusqu'à la mangrove de Longoni. Des éléments remarquables comme l'ancienne cheminer et des arbres majestueux ponctuent le secteur	Enjeu fort Préserver des éléments remarquables du paysage et insertion dans la composition globale des pentes boisées
<b>Patrimoine culturel</b>	La zone d'étude immédiate accueille des vestiges remarquables d'une ancienne usine sucrière.	Enjeu fort Préservation des vestiges culturels présents sur site
<b>Milieu humain</b>		
<b>Contexte démographique</b>	A l'instar de Mayotte, la commune de Koungou fait face à une croissance démographique importante et plus de 60% de la population à moins de 20 ans.	Enjeu très fort Faire face aux besoins en équipements liés au contexte démographique
<b>Activités économiques</b>	La zone d'étude est aujourd'hui principalement concernée par une activité agricole vivrière.	Enjeu moyen Préservation des terres agricoles
<b>Infrastructures et réseaux</b>	La zone d'étude est concernée par des réseaux électriques, de télécommunication et d'eau potable  Aucun réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ne concerne la zone d'étude	Enjeu moyen Non dégradation des réseaux existants et développement des équipements  Collecte/gestion des eaux usées et des eaux pluviales
<b>Cadre de vie et santé</b>	La zone d'étude est marquée par des nuisances sonores notoires liées au trafic aux heures de pointe sur la route nationale	Enjeu moyen Limitation des nuisances sonores

16

**Les enjeux environnementaux majeurs du projet sont donc :**

- La prise en compte des risques naturels et notamment des aléas inondations et mouvement de terrain touchant le périmètre ;
- La préservation de la faune locale présente au sein ou à proximité du périmètre du projet ainsi que les milieux remarquables environnants (mangrove en aval) ;
- La préservation des éléments remarquables du paysage (grands arbres notamment) et du patrimoine culturel (vestiges industriels) ;
- La prise en compte des besoins en équipements liés au contexte démographique

**↳ Les mesures de compensation agricoles**

En application du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et dans l'attente de la publication du coefficient de compensation collective agricole, les mesures de compensation agricole qui seront mises en place sont en cours d'étude avec les services de l'Etat. »

### 2.1.5. Justification de l'utilité publique

#### ↳ Une réponse à des besoins précis et permanents

A Mayotte, l'essor démographique génère des besoins particulièrement importants de construction ou d'extension de collèges et lycées. **En effet la population des élèves scolarisés a été multipliée par 10 en 30 ans. Le Rectorat a pour défi d'accueillir chaque année environ 2 000 élèves supplémentaires du second degré.**

Un lycée a pour vocation de permettre à tous les élèves d'acquérir des savoirs et des méthodes en vue d'une poursuite d'études dans l'enseignement supérieur et/ou de l'entrée dans la vie active.

C'est également le lieu de l'acquisition d'une culture générale qui favorise la compréhension du monde actuel et doit donner aux élèves devenus adultes, la capacité d'assumer pleinement leur rôle de citoyens responsables, critiques et vigilants, de développer le sens de l'effort, l'honnêteté intellectuelle et le respect de l'opinion d'autrui.

Devant le déficit constaté en terme d'enseignement professionnel, le lycée de Dzoumogné ne permettant pas d'accueillir un nombre d'élèves suffisant dans de bonnes conditions d'apprentissage, **la réalisation d'un lycée polyvalent qui puisse offrir des enseignements professionnels orientés vers les métiers du bâtiment mais aussi un enseignement général a été jugé comme une priorité par le Rectorat. Situé au Nord de l'île le lycée de Longoni sera l'un des quatre lycées professionnels de l'île.**

**Ce lycée a été vu comme un démonstrateur des savoir-faire en matière de construction éco responsable, s'attachant à privilégier les filières locales et les matériaux biosourcés.**

Ce lycée doit être pour le Rectorat une vitrine du savoir-faire mahorais ainsi « *qu'une démonstration que l'importation des matériaux de construction et la dépendance aux énergies fossiles ne sont pas une fatalité à Mayotte. Son architecture sera un outil d'apprentissage pour les lycéens.* »<sup>1</sup>

**La dimension du développement durable est fortement présente dans cette opération**, ainsi la démarche environnementale a été intégrée dès les premières phases de l'étude, lors des phases de programmation de cet équipement.

Il s'agit d'un **investissement à long terme qui doit posséder la plasticité nécessaire afin de pouvoir s'adapter aux évolutions en matière de pédagogie mais aussi de technologie** s'agissant également d'un lycée d'enseignement professionnel.

*« La conception des lieux, la fiabilité des systèmes en place doivent faciliter l'évolutivité dans le temps, pour s'adapter aux variations difficiles à anticiper, mais aussi permettre les probables extensions comme les inévitables reconversions. »*<sup>2</sup>.

#### ↳ Bilan "coût/avantage"

Une évaluation des effets "socio-économiques" a été réalisée via le bilan conventionnel "coûts/avantages" avec calcul des bénéfices attendus. Ces calculs ont porté sur la comparaison entre le "scénario de référence : scénario projet" et "le scénario au fil de l'eau : absence de projet".

<sup>1</sup> Courrier du Vice-recteur 06 décembre 2017

<sup>2</sup> Programme Technique Détaillé et environnemental pour la Construction du lycée des métiers du bâtiment. CP&O 2018

○ **Le scénario "au fil de l'eau"**

Le constat sur le niveau d'éducation et de formation est alarmant dans le département, 71 % des 15 ans ou plus n'ont pas de diplôme qualifiant. Parmi ceux qui ont suivi une scolarité, 54 % sont sortis du système scolaire sans aucun diplôme qualifiant (contre 34 % en métropole). Les 46% de diplômés se répartissent ensuite ainsi : 14 % ont un CAP ou un BEP, 17 % un diplôme de niveau bac et 15 % un diplôme de niveau universitaire.

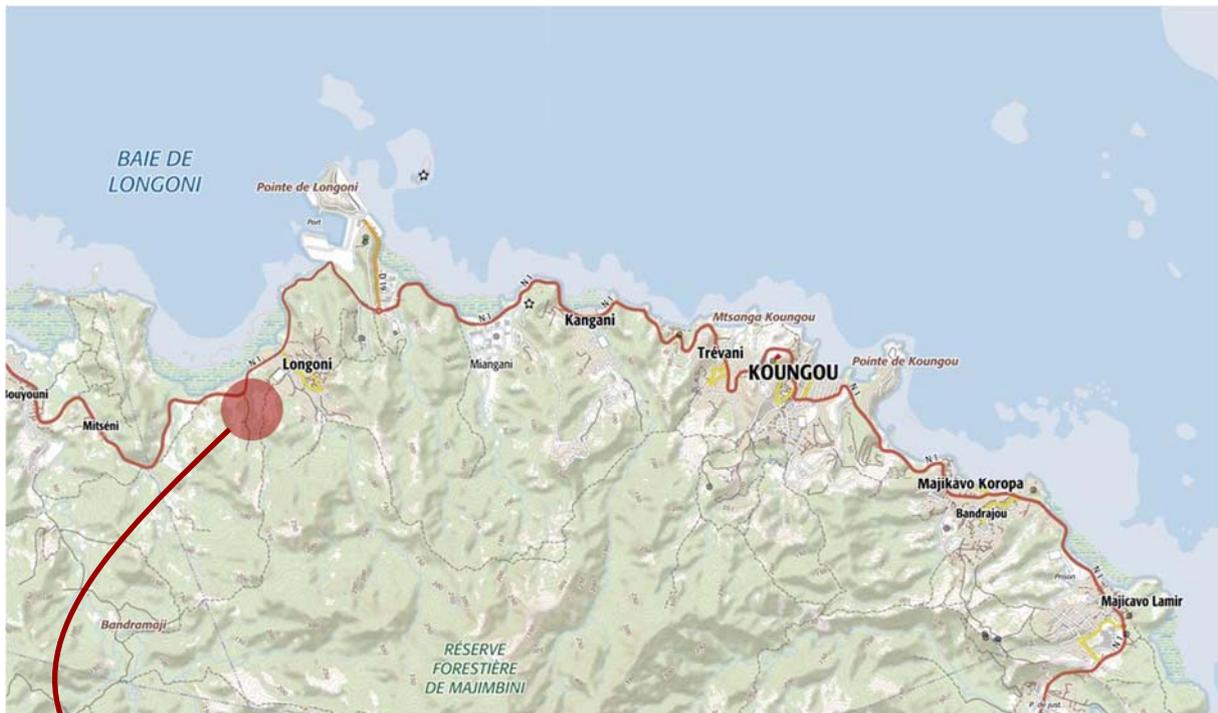
Ce constat alarmant n'aura de cesse de s'accroître, sans intervention publique, notamment en termes d'implantation de nouveaux équipements adaptés à la demande. **Si aucun projet n'est réalisé dans cet objectif, le taux d'enfants déscolarisés augmentera, le taux des 15 ans ou plus n'ayant pas de diplômes qualifiant, augmentera également ce qui impactera le taux de chômage de l'île mais également sa capacité à se développer.** Cette situation aura des conséquences sur le niveau de vie des mahorais, leurs habitations, leur santé, etc.

○ **Le scénario "projet"**

**Le projet de lycée des métiers du bâtiment à Longoni répond à un besoin précis, permanent et pressant**, lié au rythme soutenu de la croissance démographique qui génère des besoins importants en logements et en infrastructures sociales et urbaines (écoles, collèges et lycées, routes, hôpitaux, équipements sportifs, etc.). L'implantation du projet permettra de palier en partie à ces manques, puisqu'il propose plusieurs types d'enseignement : généraux, techniques et professionnels tournés vers le secteur du bâtiment.

**Le BTP constitue un secteur stratégique de l'île.** En 2015, le secteur de la construction compte 1 389 entreprises actives enregistrées à la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) de Mayotte. Sur les 2 976 entreprises actives que compte la CMA, 46,7 % sont des entreprises du Bâtiment et Travaux Publics (BTP). Face à cette situation, **les formations délivrées par le lycée des métiers du bâtiment à Longoni s'insèrent dans les enjeux socio-économiques de Mayotte et dans la préoccupation première d'assurer un emploi aux futurs diplômés.**

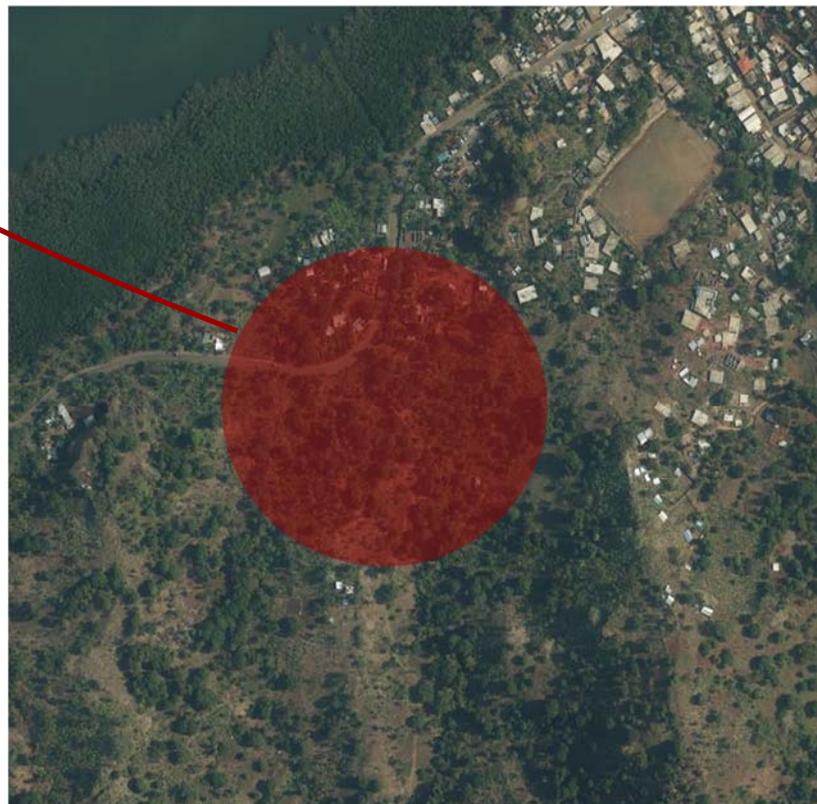
## 2.2. PLANS DE SITUATION



Le projet de Lycée des Métiers du Bâtiment se situe dans la commune de Kougou. Plus précisément **le site est localisé dans le village de Longoni, en périphérie immédiate du village, en façade de la RN1**, axe routier structurant de la partie Nord de l'île.

Entre mangrove et réserve forestière d'une part, entre zone agricole et zone urbanisée d'autre part.

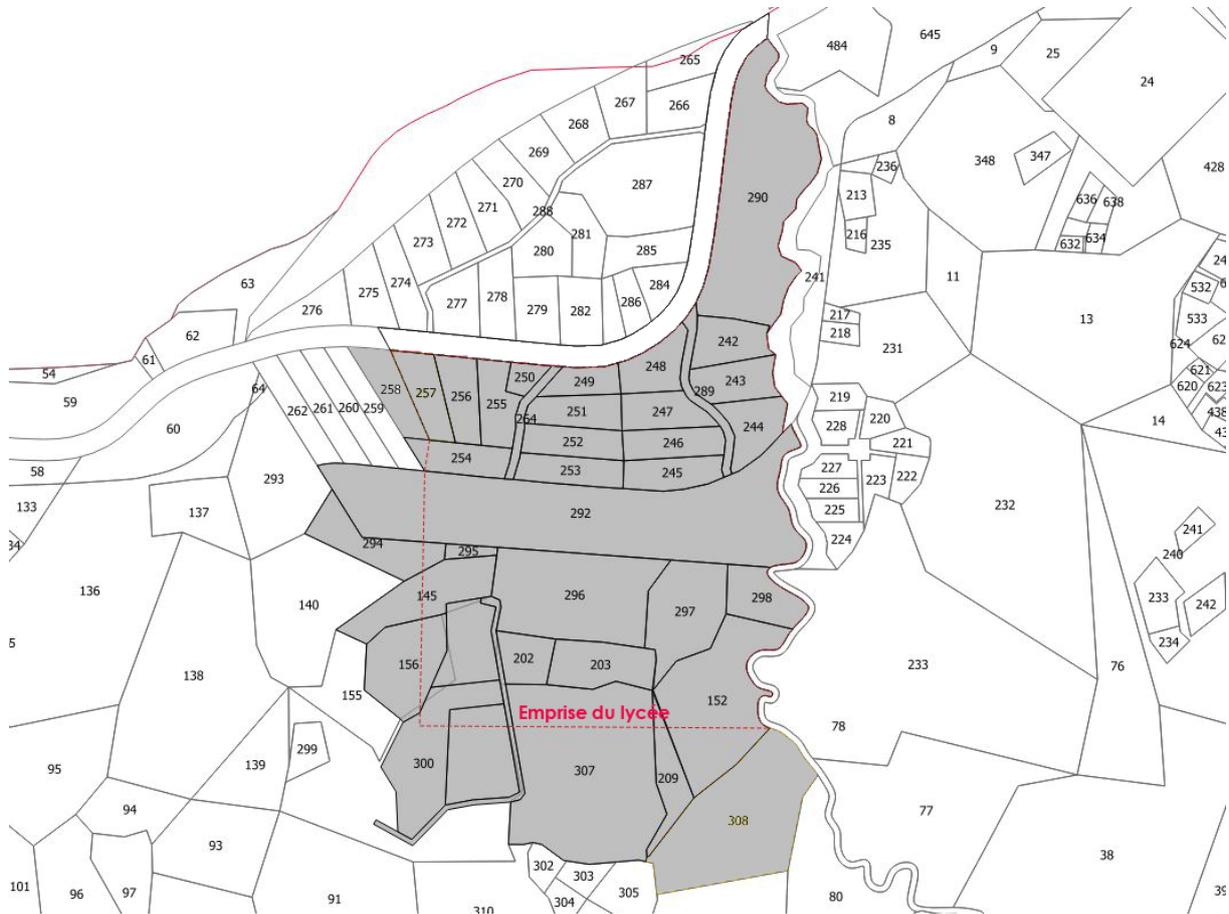
Le lycée se situe dans le bassin de vie principale de Mayotte, il est proche du chef-lieu Mamoudzou (5Km environ).



Le site est également proche du port de Longoni, les perspectives d'évolution du port vont avoir un effet à moyen terme sur le développement de la première couronne du village, cette proximité avec les entreprises permet de mailler davantage le territoire autour de Mamoudzou.

### 2.2.1. Le périmètre sur lequel porte la DUP

L'enquête parcellaire a été confiée par le Rectorat à l'EPFAM Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte. Les parcelles concernées apparaissent en gris sur la carte ci-dessous.



*Périmètre de l'emprise foncière concernée qui sera confirmée à l'issue de l'enquête parcellaire*

### 2.2.2. Liste des parcelles concernées par le projet

AC	152	AC	243
AC	203	AC	244
AC	209	AC	245
AC	292	AC	246
AC	294	AC	247
AC	295	AC	248
AC	297	AC	249
AC	298	AC	250
AC	308	AC	251
AC	312	AC	252
AC	313	AC	253
AC	314	AC	254
AC	315	AC	255
AC	321	AC	256
AC	322	AC	257
AC	323	AC	258
AC	324	AC	264
AC	326	AC	289
AC	242	AC	290

La superficie totale concernée représente env. 8,4 ha.

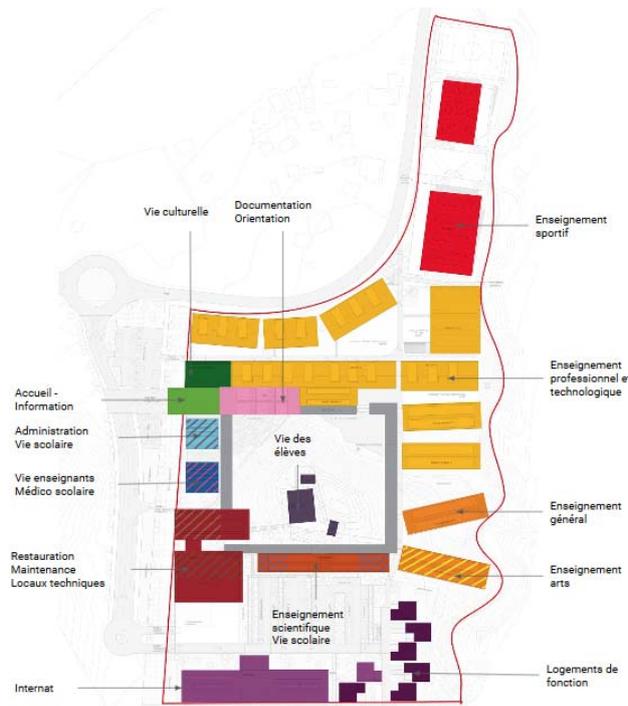
## 2.3. PLAN GENERAL DES TRAVAUX



*Le site : Etat actuel*



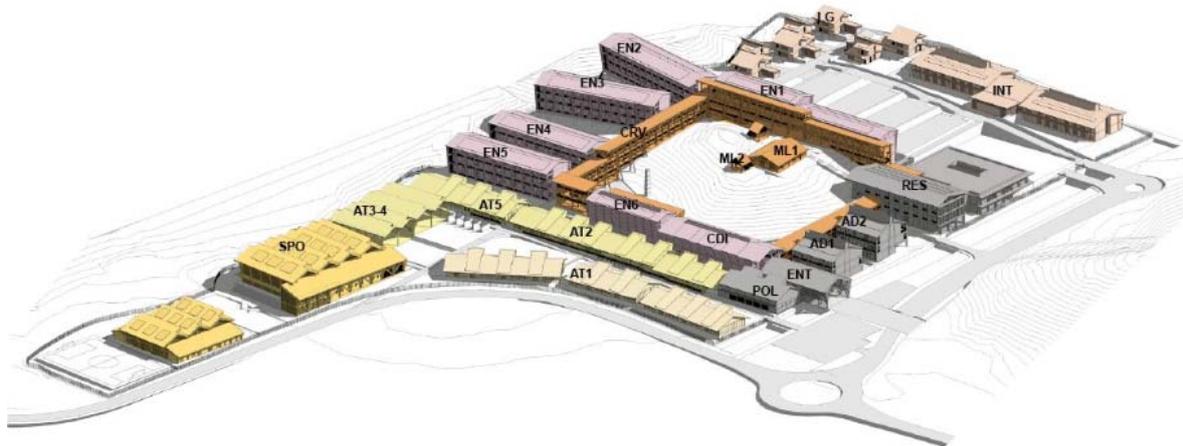
*Vue avec insertion du projet*



Le programme se présente ainsi et se compose de 4 sous-ensembles :

- les fonctions communes ;
- les fonctions d'enseignement ;
- les fonctions d'accompagnement ;
- les espaces extérieurs.

Plan masse

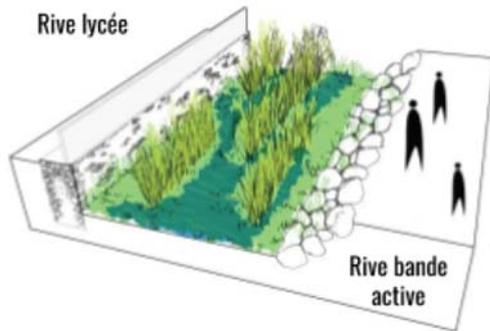


<b>SPO</b>	SPORT	<b>EN1</b>	ENS. SCIENTIFIQUE
<b>AT1</b>	ATELIER TP&GO-MPEC	<b>EN2</b>	ENS. GENERAL
<b>AT2</b>	MAGASIN-VEST + EXTENSION	<b>EN3</b>	ENS. GENERAL
<b>AT3</b>	ZONE TP	<b>EN4</b>	ENS. PRO
<b>AT4</b>	ZONEGO	<b>EN5</b>	ENS. TERTIAIRE
<b>AT5</b>	ATELIER ENERGIE	<b>EN6</b>	ENS.TERTIAIRE
<b>ENT</b>	ENTREE - SALLE POLY	<b>CDI</b>	DOCUMENTATION A7
<b>AD1</b>	ADMINISTRATION/ VIE SCOLAIRE	<b>INT</b>	INTERNAT
<b>AD2</b>	ADMINISTRATION/ VIE SCOLAIRE	<b>LG1</b>	LOGEMENTS DE FONCTION
<b>RES</b>	RESTAURATION	<b>LG2</b>	LOGEMENTS DE FONCTION
<b>CRV</b>	COURSIVE PRINCIPALE	<b>LG3</b>	LOGEMENTS DE FONCTION
<b>ML1</b>	MAISON DES LYCEENS	<b>LG5</b>	LOGEMENTS DE FONCTION
<b>ML2</b>	MAISON DES LYCEENS - FARE 1	<b>LG6</b>	LOGEMENTS DE FONCTION
<b>ML3</b>	MAISON DES LYCEENS - FARE 2		

Plan programme

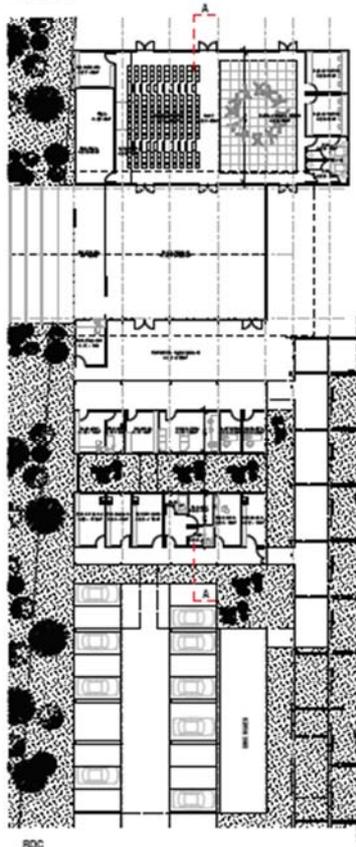
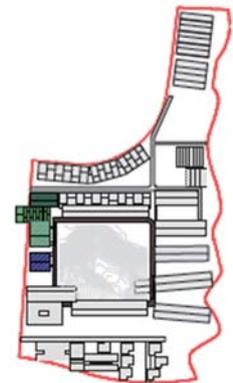
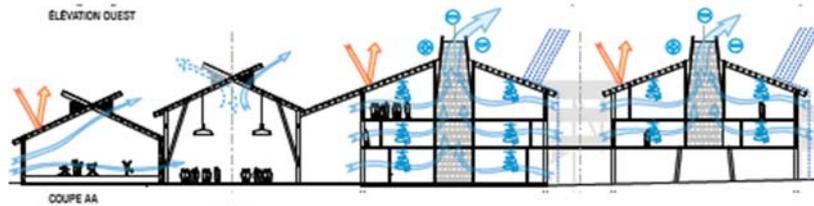
## 2.4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

### 2.4.1. Inscription sur le site

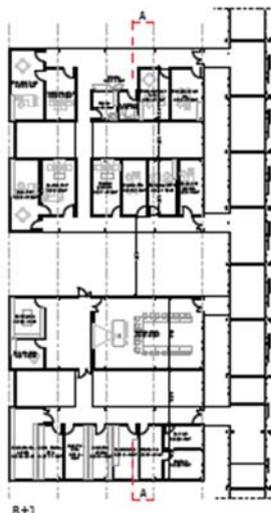


Les limites du lycée sont traitées par une double peau physique et végétale. La frontière disparaît pour se faire la plus douce possible.

La limite ouest avec la bande active est réalisée par un ouvrage en saut de loup. Le profilage du fil d'eau de la ravine présente permet une meilleure gestion des flux d'eau grâce au traitement naturel du cuvelage : plantations, enrochements libres. L'aménagement est planté de lignes de graminées (vétiver, citronnelle) qui limitent ainsi l'apport de chaleur du sol minéralisé.



COUR BASSE



COUR BASSE



### 2.4.2. Entrée et accueil

L'entrée du lycée est constituée d'une halle couverte, en portique bois protégée en façades Nord et Sud par des ventelles bois. Le programme de l'entrée intègre un hall abrité et un faré d'accueil.

La salle polyvalente est en structure béton avec un remplissage en Brique de Terre Compressée (BTC) et en ventelles bois.

Le programme de la salle polyvalente est articulé par plusieurs configurations :

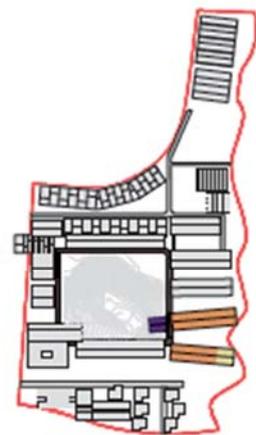
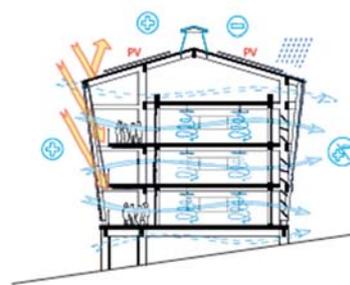
- Spectacle : Gradin 160 pl. assises / Scène 11.4 x 6 m / Hauteur sous-plafond : +/- 7m,
- Examen : 170 places assises (bureaux et chaises).

L'entrée comme la salle polyvalente sont des bâtiments en RDC.

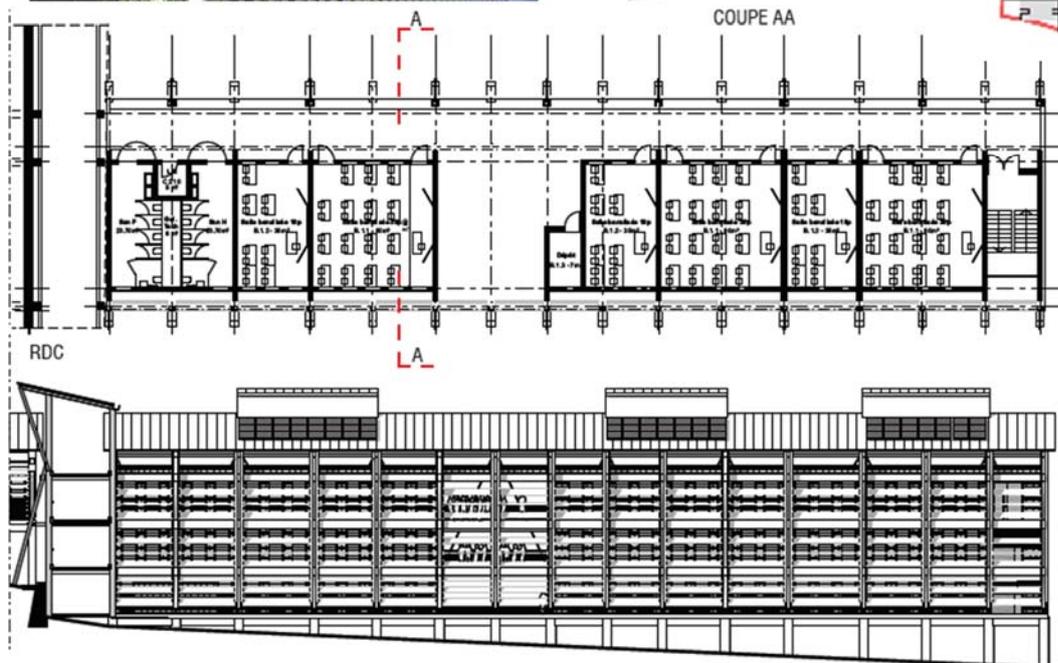
### 2.4.3. Enseignement général

#### B1. ENSEIGNEMENT GÉNÉRAL

ECH. 1/200



24



ÉLÉVATION SUD

L'enseignement général est localisé dans un bâtiment en structure bois, façade MOB (Mur à Ossature Bois) avec bardage bois et pignon en BTC (Brique de Terre Crue).

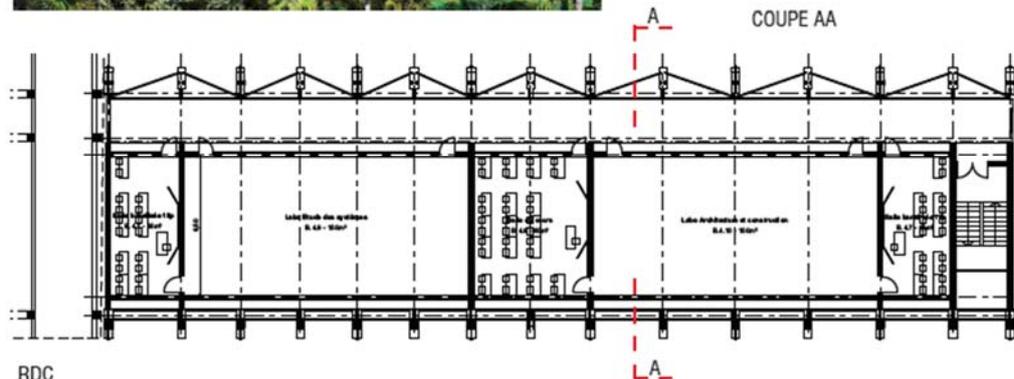
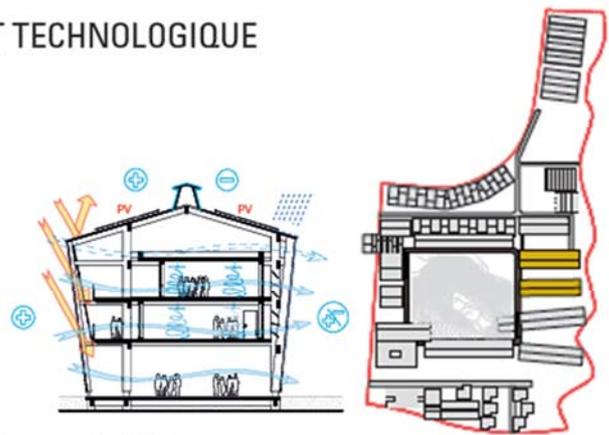
L'orientation Nord/Sud du bâtiment favorise la ventilation naturelle et optimise les protections solaires. La porosité des façades Nord et Sud est supérieure à 50%. Le bâtiment dispose également d'une sur-toiture pour augmenter le confort thermique.

Programme du bâtiment intègre les enseignements généraux, scientifiques et artistiques, dans des bâtiments en R+2.

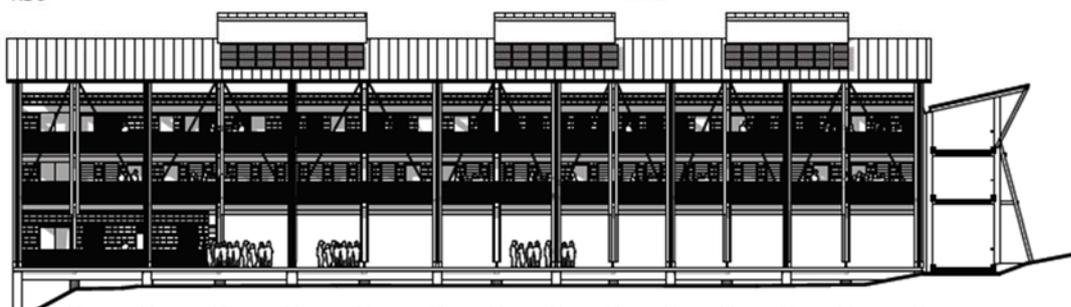
#### 2.4.4. Enseignement général et technologique

### B4. ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL ET TECHNOLOGIQUE

ECH. 1/200



RDC



ÉLEVATION NORD

25

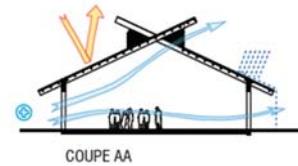
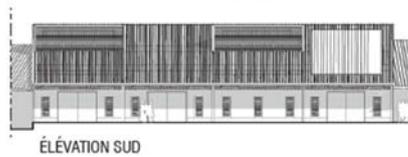
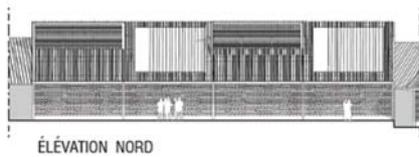
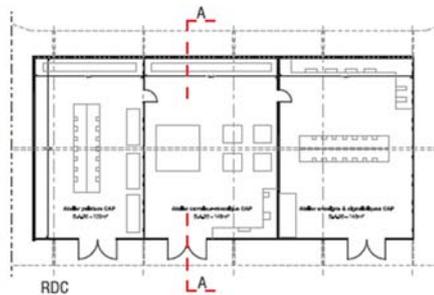
L'enseignement professionnel et technologique est situé dans un bâtiment en structure bois, avec une façade MOB (Mur à Ossature Bois) et un bardage bois et pignon en BTC (Brique de Terre Crue).

L'orientation Nord/Sud du bâtiment favorise la ventilation naturelle et optimise les protections solaires. La porosité des façades Nord et Sud supérieure à 50%. Le bâtiment dispose également d'une sur-toiture pour augmenter le confort thermique.

Le programme du bâtiment intègre l'enseignement professionnel et technologique, dans un bâtiment R+2.

### 2.4.5. Ateliers

#### B4. ATELIERS ECH. 1/200



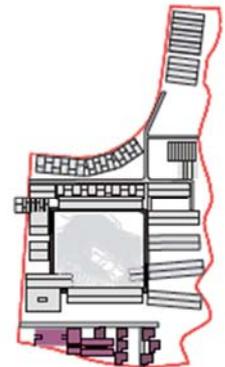
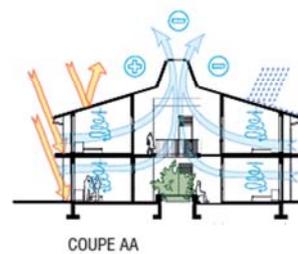
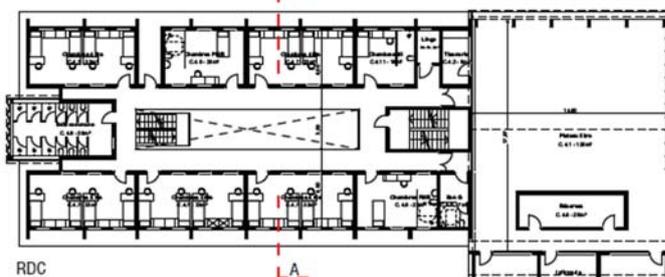
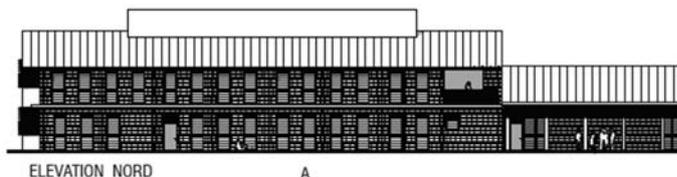
Les ateliers sont localisés dans un bâtiment en structure métallique et remplissage BTC (Brique de Terre Crue).

L'orientation Nord/Sud du bâtiment favorise la ventilation naturelle et optimise les protections solaires. La porosité des façades Nord et Sud supérieure à 40%. Le principe de ventilation naturelle repose sur la toiture avec écope au Sud (sous les vents dominants du site) afin d'optimiser l'effet dépressionnaire entre les façades opposées.

26

### 2.4.6. Internat

#### C4. INTERNAT ECH. 1/200



Le programme des bâtiments intègre l'enseignement professionnel et les ateliers dans des bâtiments de plain-pied. L'internat est situé dans un bâtiment en structure BTC (Brique de Terre Crue) porteuse. L'orientation Nord/Sud du bâtiment favorise la ventilation naturelle et optimise les protections

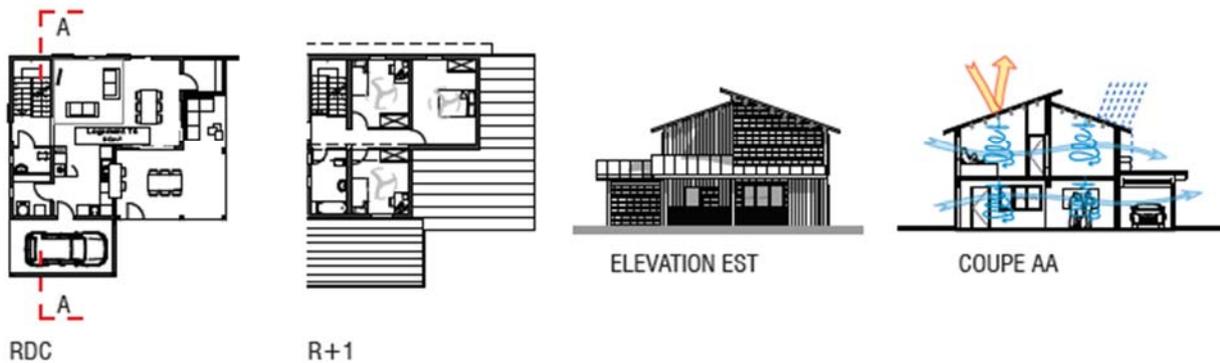
solaires. La porosité des façades Nord et Sud supérieure à 40%. Le principe de ventilation naturelle repose sur l'effet des puits dépressionnaires centraux.

Le programme du bâtiment inclut un internat de 100 lits sur 2 ailes filles/garçons de 50 lits chacune, et une halle centrale pour les activités communes, le tout dans un bâtiment en R+1.

### 2.4.7. Logements de fonction

## C5. LOGEMENTS DE FONCTION

ECH. 1/200



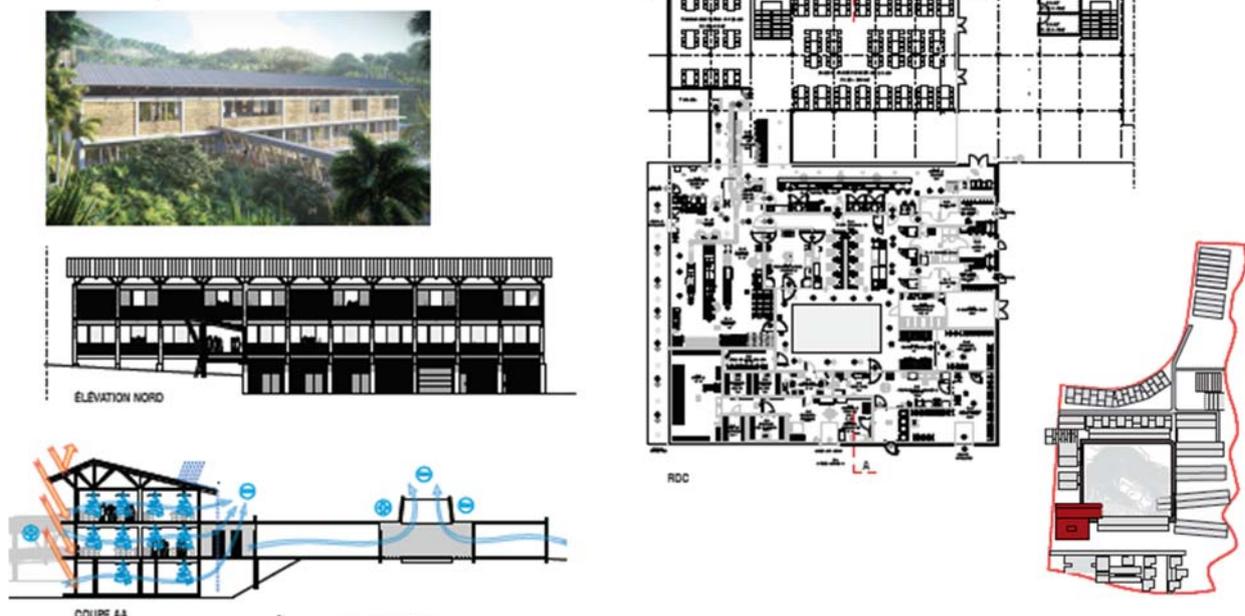
Les logements de fonction sont composés de maisons individuelles en R+1 sur pilotis, plancher bas et infrastructure en béton, soutenue par une structure porteuse en BTC. Les typologies et procédés de mise en œuvre cherchent à revisiter les cases traditionnelles mahoraises par des espaces largement ventilés. Les larges débords de toits protègent la BTC de la pluie et les façades de l'ensoleillement direct.

Le programme comporte 7 logements de fonction T4 non mitoyens avec varangue, garage fermé et cellier, dont un logement pour l'infirmière de l'internat. Tous les bâtiments sont en R+1.

### 2.4.8. Restauration et cuisine centrale

## C1. RESTAURATION ET CUISINE CENTRALE

ECH. 1/200

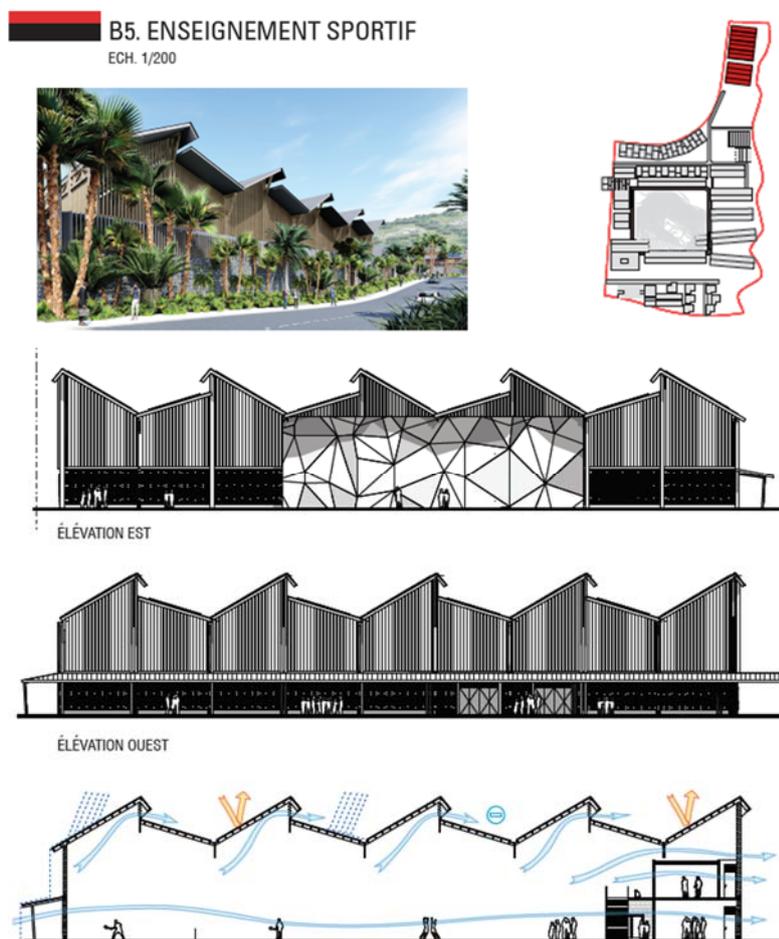


La restauration centrale est composée d'un bâtiment scindé en deux volumes, d'une part la cuisine centrale en simple RDC avec locaux techniques en RDJ et d'autre part l'aile de restauration en R+1 avec le bâtiment de maintenance du Lycée des Métiers du Bâtiment (LMB) en RDJ.

Le bâtiment est constitué d'une structure béton apparente avec remplissage ponctuel BTC et d'une sur-toiture métallique pour l'aile de restauration, tandis que la cuisine centrale bénéficie, d'une toiture terrasse technique végétalisée. Le programme de ce bâtiment R+1 regroupe différentes fonctions :

- Maintenance / Postes transformateurs / locaux déchets / locaux techniques cuisine et compostage.
- Cuisine centrale et salle de restauration.
- Salle de restauration.

### 2.4.9. Enseignement sportif



Les enseignements sportifs sont dispensés dans un bâtiment en structure bois uniquement, un bâtiment non clos (halles sportives couvertes) avec protections solaires en façade constituées de lames de bois horizontales. Le système de ventilation naturelle par écopage en sheds orientés au sud, sous les vents dominants, permet de favoriser l'aération du bâti.

Le programme du bâtiment (en RDC), intègre un gymnase, un dojo, une salle de musculation, un mur d'escalade et des vestiaires.

## 2.5. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

<b>Etudes préalables</b>	<b>487 187 €</b>
Programmation, levés topographiques, études de sols, études hydrauliques, faisabilité, approche environnementale, etc.	
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>1 178 906 €</b>
Convention EPFAM	
<b>Conduite d'opération</b>	
DEAL	
<b>Conception de l'ouvrage</b>	<b>8 639 303 €</b>
Maître d'œuvre, AMO, OPC, SPS, contrôleur technique, etc. ...	
<b>Réalisation de l'ouvrage</b>	<b>59 400 000 €</b>
Travaux, VRD, mobilier	
<b>Total</b>	<b>69 705 396 €</b>

*Etat financier transmis le 29/04/2019 par le Vice Rectorat*

## 3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 3.1. HISTORIQUE DU PLU DE KOUNGOU

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Koungou a été menée avant la création de la communauté de communes du Nord de Mayotte. Le PLU initialement prescrit le 28 Juillet 2008 et approuvé par délibération du conseil municipal le 16 Janvier 2011, a été annulé par la cour administrative de Bordeaux le 5 mai 2014, car le dossier avait été modifié illégalement après l'enquête publique. La remise en application du PLU de Koungou a ainsi succédé à quelques mois d'application du RNU suite à l'annulation du PLU initial.

Le PLU a fait l'objet d'une modification qui a été approuvé par délibération n°033/CK/2016 par le conseil municipal en date du 04 Septembre 2016. Modification qui a acté :

- La création, suppression ou modification d'emplacements réservés ;
- L'adaptation et l'amélioration du style rédactionnel du contenu des articles du règlement dans l'objectif de lever des incohérences.

Le PLU est également sujet à une procédure de mise en compatibilité suite à la déclaration de projet emportant une MEC (Mise En Compatibilité) du PLU le 26 août 2018 pour la réalisation d'une PMI. Cette procédure était encore en cours en juillet 2019.

Un arrêté du maire du 19 avril 2019 portant sur la mise à jour du PLU a permis l'annexion du PPRN multi-aléas.

### 3.2. LE CONTEXTE AU REGARD DU DROIT DES SOLS ET L'OBJET DE LA MODIFICATION

#### 3.2.1. Le contexte réglementaire

**L'emprise du lycée est aujourd'hui classée en zone A et N rendant en l'état l'obtention d'un permis de construire impossible.**

**Une révision ou en l'occurrence une Mise En Compatibilité -MEC- du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique -DUP- est donc requise afin de permettre la réalisation de cet équipement.**

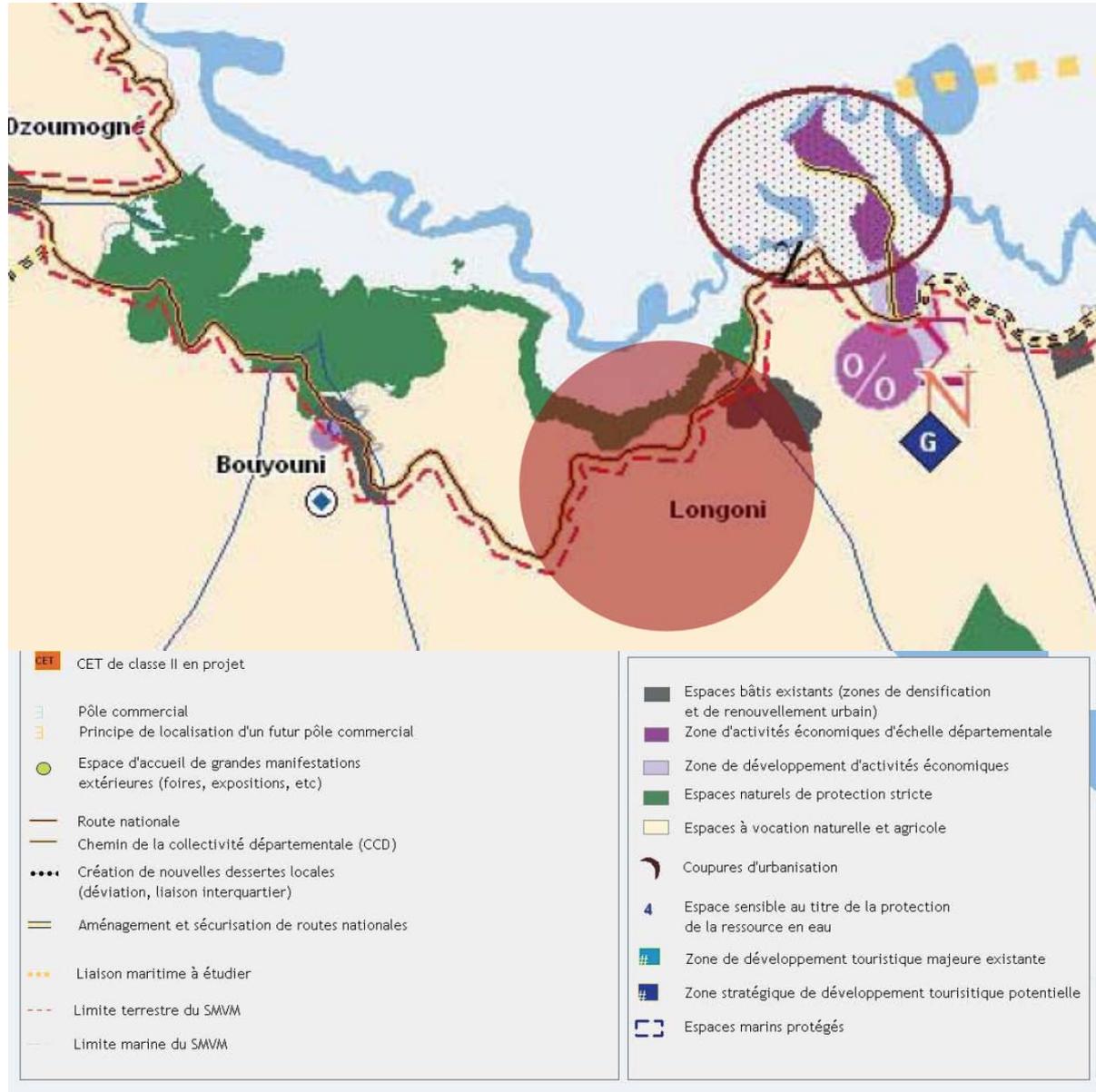
#### 3.2.2. Compatibilité avec le PADD valant SAR

*PADD de Mayotte a été arrêté le 22 juin 2009.*

La loi du 7 décembre 2010 relative à Mayotte a posé le principe de la création à Mayotte d'une collectivité régie par l'article 73 de la Constitution, dénommée « Département de Mayotte » et exerçant à la fois les compétences dévolues au département et à la région. De ce fait Mayotte s'est vu attribuer des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire et notamment d'adopter un Schéma d'Aménagement Régional (SAR) dont l'approbation est prévue en 2021.

En application de l'article L. 4437-4 du CGCT, le **PADD de Mayotte est assimilé au schéma d'aménagement régional** prévu aux articles L. 4433-7 à L. 4433-11. Il est révisé dans les conditions prévues à l'article L. 4433-10.

**Par conséquent, le PADD vaut SAR et demeure en vigueur tant qu'il n'est pas abrogé ou révisé.**



**PADD. Carte de destination générale des sols**

### **Le projet de lycée est compatible avec le PADD.**

- 16 ha sont autorisés en extension urbaine sur Longoni, jusqu'alors aucune extension urbaine n'a été réalisée. **La réalisation du lycée nécessite env. 8 ha en extension et reste donc en deçà de la limite d'extension autorisée.**
- Conformément à l'article L.3551-31 de la loi 2001-616 du 11 juillet 2001, « le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte détermine les orientations fondamentales de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral, notamment

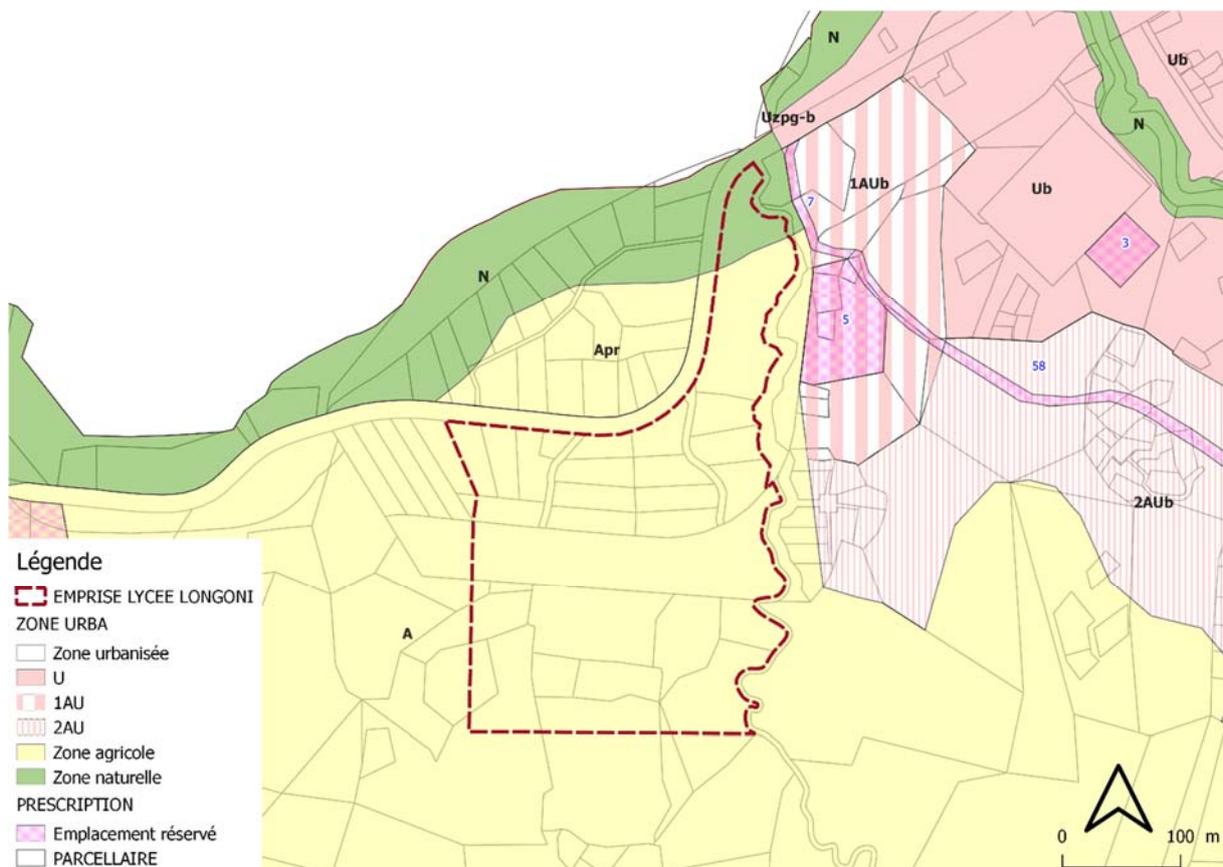
les zones affectées au développement industriel, portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Il précise les mesures de protection du milieu marin. »

**Les limites terrestres du SMVM sont situées au droit du lycée sur la rive sud de la RN1.** Le PADD précise : « Au regard de l'échelle de la carte de destination générale des sols, de son caractère de document d'orientation, de la souplesse nécessaire pour sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux et sa mise en œuvre concrète dans les projets de territoire, le plan d'aménagement et de développement durable définit des limites de principe à l'extension de l'urbanisation.

Bien qu'inscrites sur un fond de plan topographique, ces limites ne sont qu'indicatives. Une marge de manœuvre est laissée aux documents d'urbanisme locaux pour les localiser précisément. »

**Rien ne s'oppose donc à la levée de la zone N située au sud de la RN1 et à son classement en zone 1AU.**

**En conclusion, la modification envisagée dans le périmètre opérationnel d'une zone A et N vers une zone AUB indiquée est compatible avec le PADD de Mayotte valant SAR.**



*Emprise du lycée sur le document graphique. PLU modifié le 04 Septembre 2016 avant mise en compatibilité*

### 3.2.3. Compatibilité avec le SDAGE 2016-2021

SDAGE adopté le 26/11/2018.

**Le SDAGE a arrêté 5 orientations principales :**

1. Réduire la pollution des milieux aquatiques ;

L'équipement sera raccordé au réseau EU, de plus en cas de retard dans la livraison de ce dernier, en phase intermédiaire il est prévu de pouvoir disposer d'un système de phyto-épuration.

2. Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population ;

L'équipement n'intercepte pas de périmètre de protection ou de milieu aquatique. L'unique forage réalisé dans le secteur a été réalisé dans la vallée de la rivière Kangani, à 3 km de la zone d'étude. Aucune formation aquifère n'a été recoupée.

3. Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité ;

Le projet permet le traitement des berges du ruisseau au débit intermittent situé à l'Est du périmètre.

4. Développer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau ;

Non concerné

5. Gérer les risques naturels (inondation, ruissellement, érosion, submersion marine).

L'étude hydraulique en cours devrait permettre sur la base de la modélisation des dispositifs de gestion de la crue de réviser le PPR avant réalisation des travaux.

**Le projet du Lycée des Métiers du bâtiment et le déclassement du PLU autorisant sa réalisation ne viennent donc aucunement en contradiction avec celles-ci.**

33

### 3.2.4. Compatibilité avec le PPRN 2019

PPRN approuvé le 14 février 2019.

#### Typologie de l'occupation des sols

##### Zones construites

Tache urbaine

##### Zones constructibles

Projets de la commune (à 5 ans)

Emplacements réservés

Zones urbaines (U)

Zones urbaines futures (AU)

##### Zones inconstructibles

Zones agricoles (A)

Zones naturelles (N)

##### Zonage environnemental

Mangroves

##### Autre zonage

NPRU

Agriculteurs sirétisés

##### Equipements routiers

Routes nationales

Réseaux secondaires

#### Enjeux ponctuels

##### Bâtiments Publics

Bâtiments administratifs

Bâtiments Communaux

Complexes sportifs

Mairie

Terrain de foot

##### Autres équipements

Cimetière

Marché

Mosquée

##### Equipements Structurants

Station service

Zone portuaire

##### Lieux de soins

Dispensaire

##### Eaux

Captage AEP

Citerne eau potable

Eaux usées

Réservoir AEP

##### ICPE\*

Carrières

Centrale électrique

Dépôts d'hydrocarbures

Stockages divers

Usines

##### Etablissements Scolaires

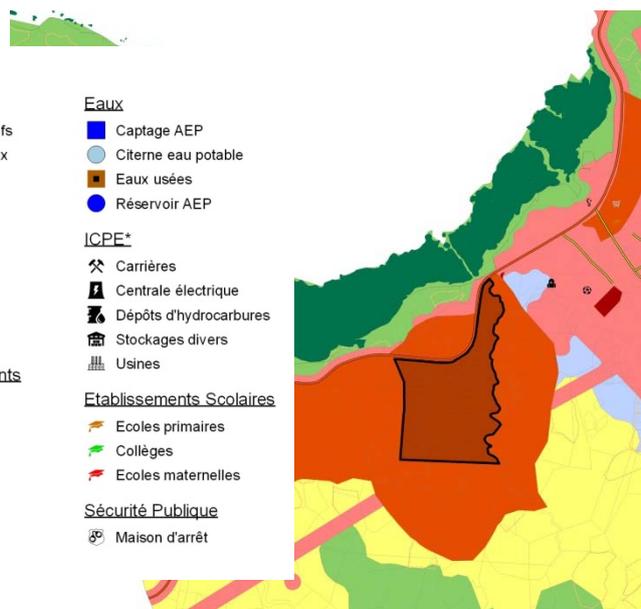
Ecoles primaires

Collèges

Ecoles maternelles

##### Sécurité Publique

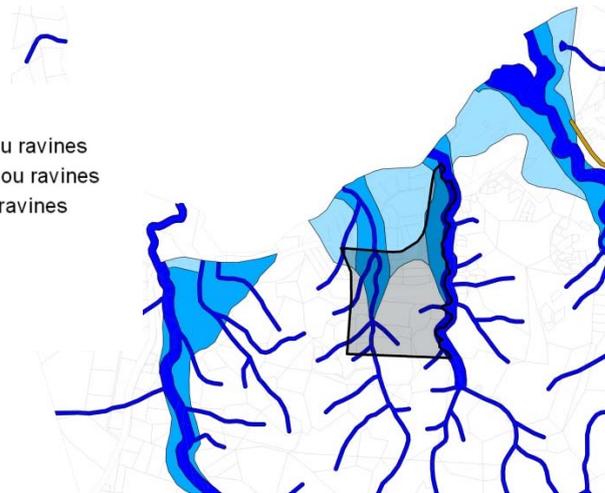
Maison d'arrêt



**Cartographie des enjeux. PPR de Koungou. Le périmètre du Lycée est identifié comme situé dans une zone de projets de la commune à 5 ans**

Aléas inondations

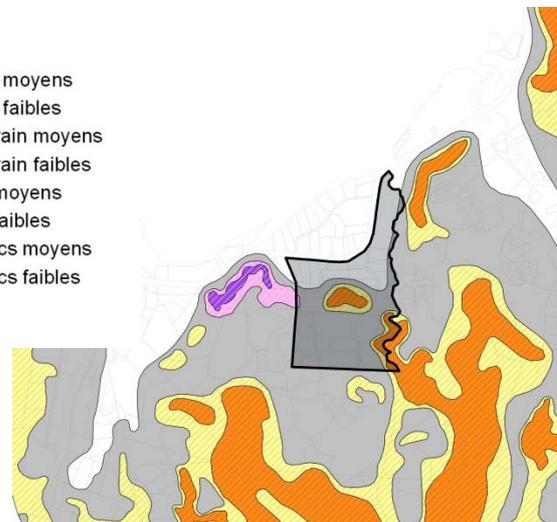
-  I1 - Aléa faible inondation par débordement de cours d'eau ou ravines
-  I2 - Aléa moyen inondation par débordement de cours d'eau ou ravines
-  I3 - Aléa fort inondation par débordement de cours d'eau ou ravines
-  I3s - Aléa fort écoulements souterrains (ouvrages)
-  R2 - Aléa moyen ruissellement urbain (stagnation)
-  R3 - Aléa fort ruissellement urbain



**Cartographie des aléas Inondations. PPR de Koungou.**

Aléas mouvements de terrain

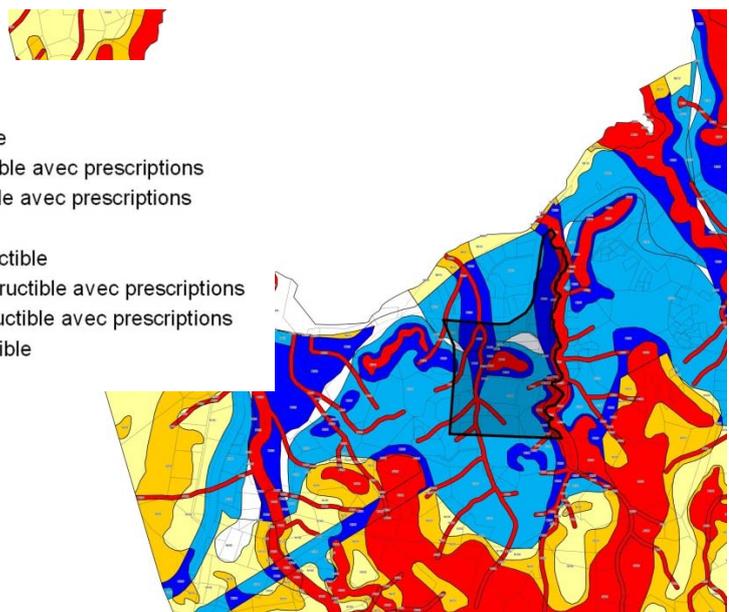
-  P3G2 - Aléa fort chutes de blocs dominantes et glissements de terrain moyens
-  P3G1 - Aléa fort chutes de blocs dominantes et glissements de terrain faibles
-  P2G2 - Aléa moyen chutes de blocs dominantes et glissements de terrain moyens
-  P2G1 - Aléa moyen chutes de blocs dominantes et glissements de terrain faibles
-  G3P2 - Aléa fort glissements de terrain dominants et chutes de blocs moyens
-  G3P1 - Aléa fort glissements de terrain dominants et chutes de blocs faibles
-  G2P2 - Aléa moyen glissements de terrain dominants et chutes de blocs moyens
-  G2P1 - Aléa moyen glissements de terrain dominants et chutes de blocs faibles
-  G1P1 - Aléa faible mouvements indifférenciés



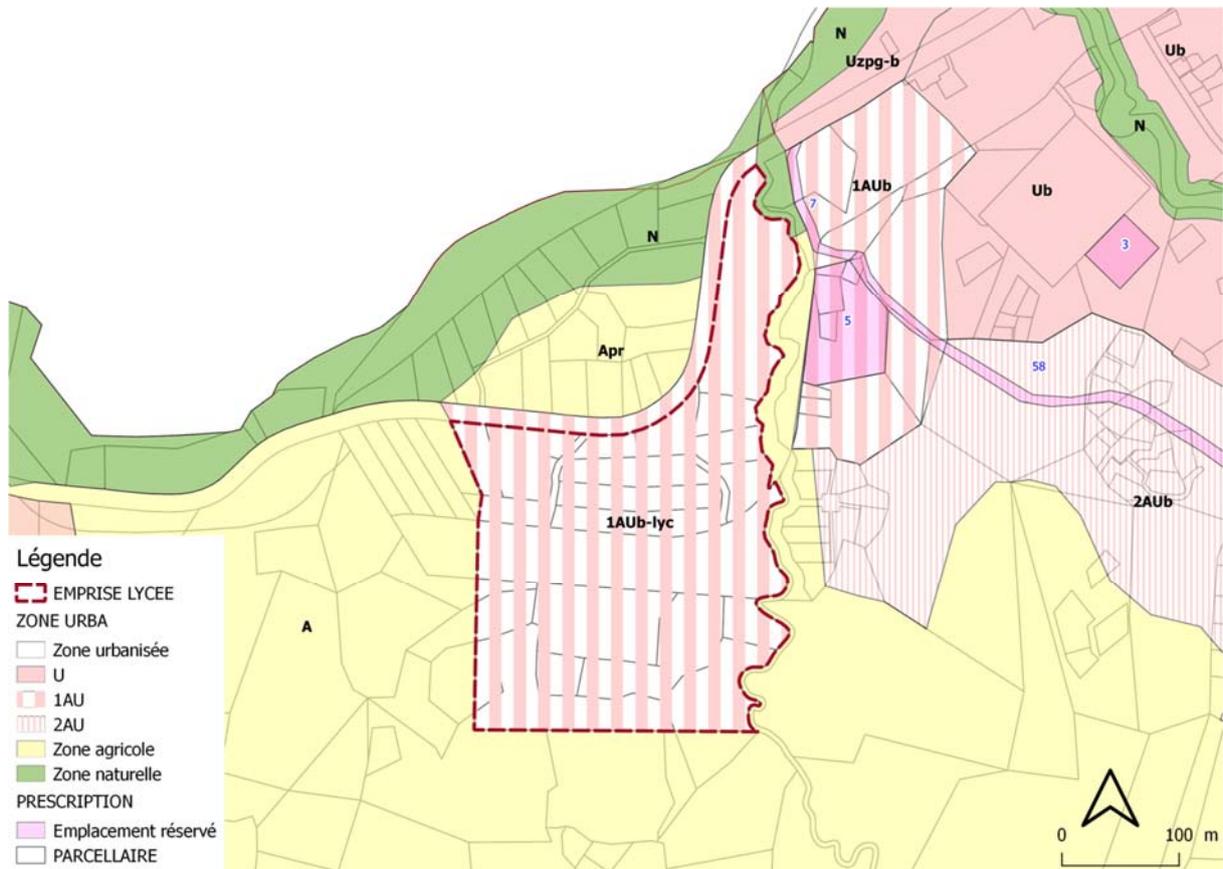
**Cartographie des aléas Mouvements de terrain. PPR de Koungou.**

Zonage réglementaire

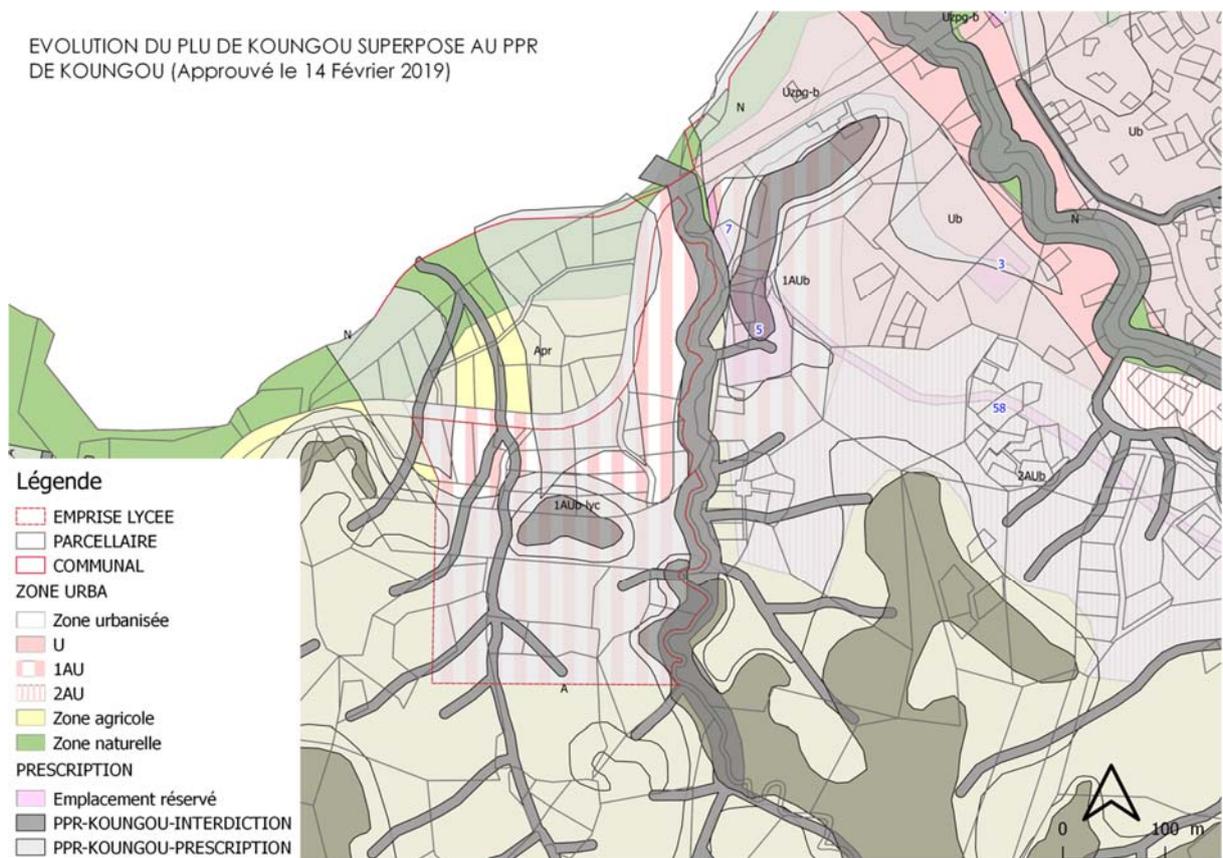
-  Zones construites en aléa fort - Inconstructible
-  Zones construites en aléa moyen - Constructible avec prescriptions
-  Zones construites en aléa faible - Constructible avec prescriptions
-  Zones construites en aléa nul - Constructible
-  Zones non construites en aléa fort - Inconstructible
-  Zones non construites en aléa moyen - Constructible avec prescriptions
-  Zones non construites en aléa faible - Constructible avec prescriptions
-  Zones non construites en aléa nul - Constructible



**Cartographie du zonage règlementaire. PPR de Koungou.**



Document graphique du règlement du PLU modifié sans PPRN



Document graphique du règlement du PLU modifié avec superposition du PPRN

### 3.3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

#### 3.3.1. Le rapport de présentation

L'emprise du lycée est aujourd'hui classée en zone A et N, afin de permettre la réalisation de cet équipement et sur l'emprise considérée, **les zones A et N sont déclassées et apparait une zone 1AUb-lyc.**

Les surfaces référençant les différents zonages s'établissent désormais ainsi :

	Surf. en ha / PLU avant révision	Surf. en ha / PLU après révision	Solde
<b>Zone A</b>	1 020,00	1 012,30	-7,70
<b>Zone N</b>	1 390,00	1 389,50	-0,50
<b>Zone U &amp; AU</b>	468,00	476,20	8,20
<b>total</b>	2 878,00	2 878,00	0,00

#### 3.3.2. Le PADD du PLU

La présente modification ne porte pas d'incidence sur le PADD du PLU.

Un des objectifs du PADD est en effet "de définir et satisfaire les besoins en équipements publics", mais aussi et de manière plus générale de « Permettre l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux » mais aussi de « Préserver de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts ».

A ce titre il est fait mention dans le PADD de la nécessité d'accueillir des « Equipements de formations, permettre l'implantation d'un second collège commune / Lycée. »

Le lycée des métiers du Bâtiment bien que consommant des espaces initialement prévus pour un usage agricole ou à vocation naturelle s'inscrit complètement dans ces objectifs.

#### 3.3.3. Création d'une OAP

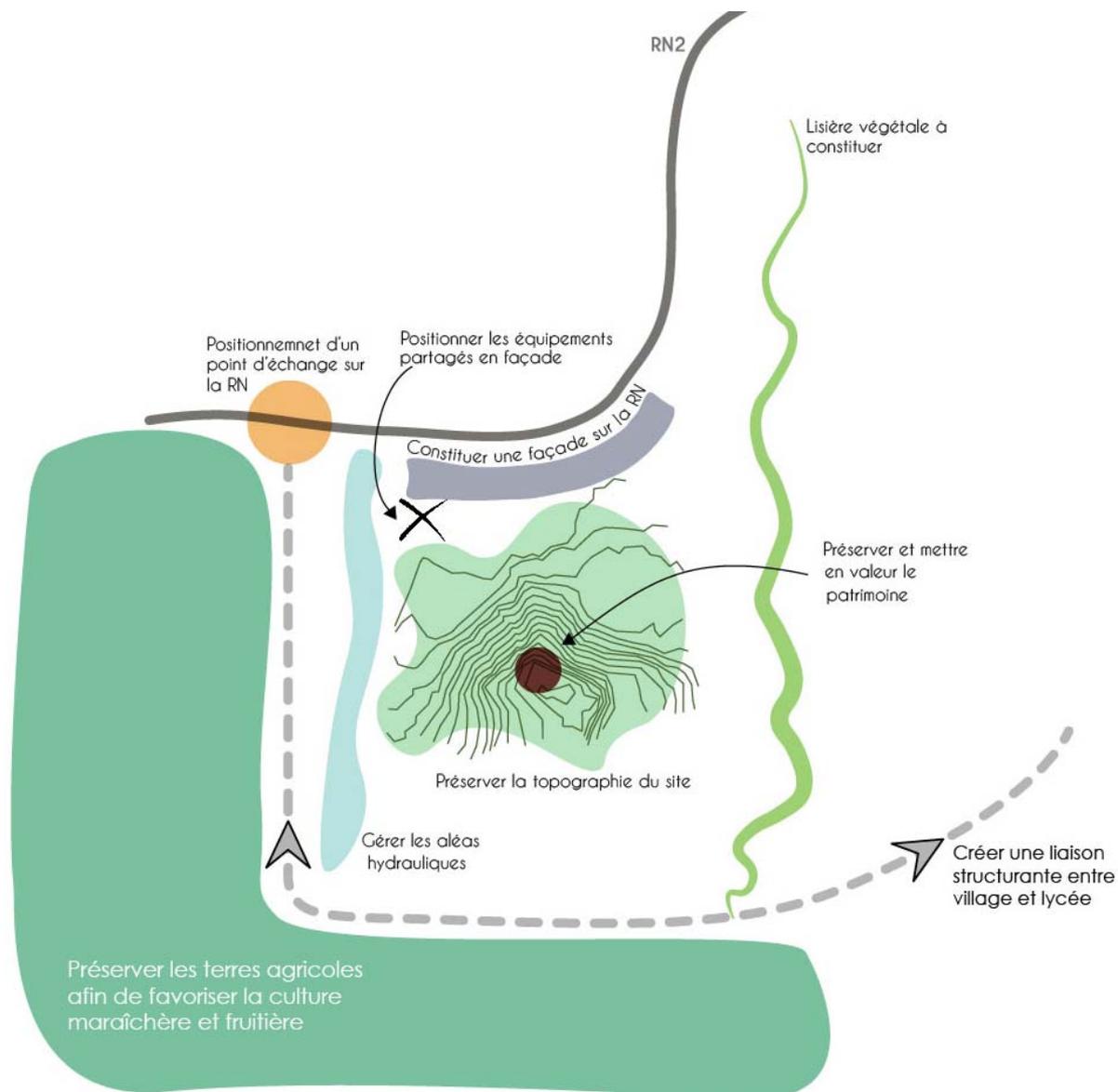
##### 👉 Le contexte règlementaire

La création d'une zone AU nécessite de la réalisation d'une OAP. En effet l'art. R. 151-20 du CU précise :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

## ➤ OAP proposée



37

*Les grands principes d'aménagement sont illustrés par le schéma ci-dessus.*

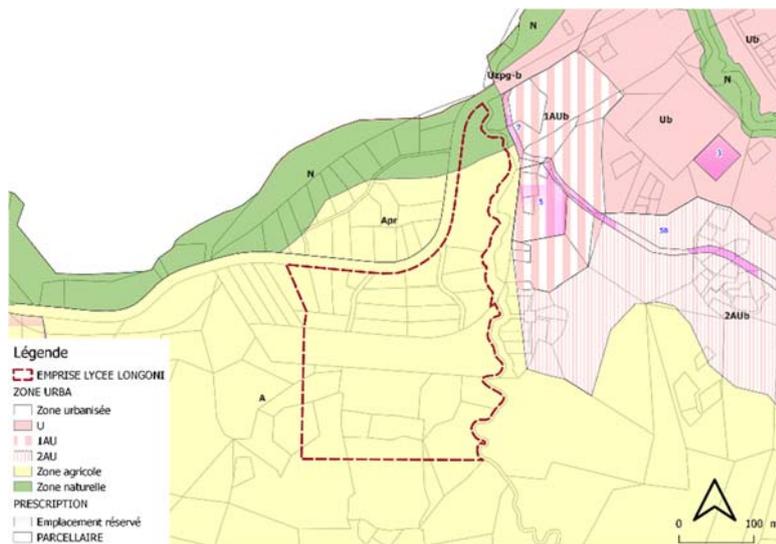
Le projet de lycée des métiers du bâtiment à Longoni devra respecter les grands principes suivants :

- Respect du patrimoine existant et conservation de la cheminée.
- Constitution d'une façade valorisante sur la RN1.
- Préservation autant que possible de la topographie et du couvert végétal.
- L'ensemble des bâtiments bénéficieront d'une attention particulière en termes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.
- La problématique de l'insertion paysagère et urbaine devra être particulièrement soignée.
- L'utilisation de matériaux biosourcés sera à privilégier ainsi que la mise en valeur des savoir-faire locaux.

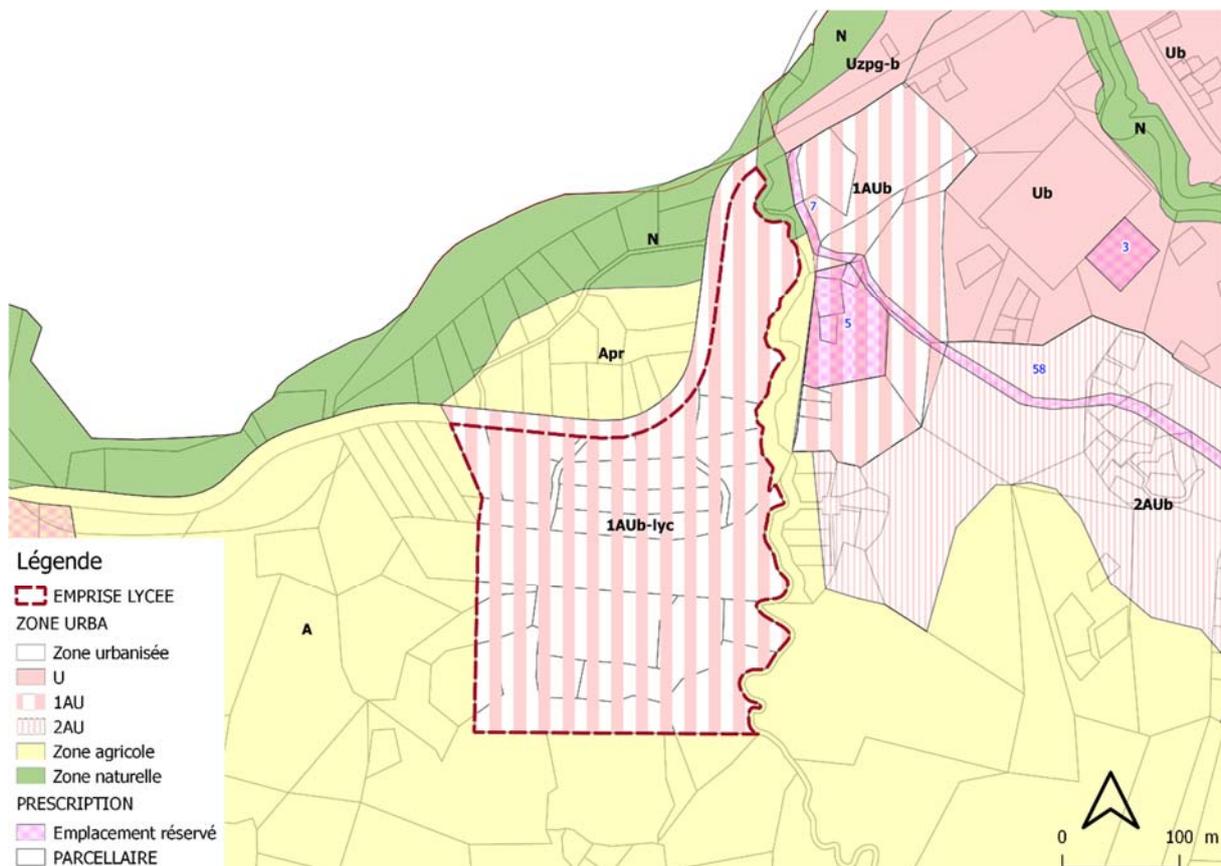
### 3.3.4. Le règlement

Afin de permettre la réalisation du lycée de Longoni il est créé sur le périmètre de cet équipement une zone 1AUb indicée lycée – 1AUb-lyc.

#### Document graphique



Document graphique. PLU modifié le 04 Septembre 2016 en avant mise en compatibilité



Document graphique. PLU modifié le 04 Septembre 2016 après mise en compatibilité

## 📄 Pièces écrites

L'évolution du règlement des zones d'urbanisme et plus précisément le règlement des zones AU, devra faire l'objet de **modifications** :

Les ajouts ou modifications apparaissent en bleu ci-dessous.

CHAPITRE	N° DE PAGE	MODIFICATION
Caractère la zone 1AU	35	Le sous-secteur 1AUb-lyc est destiné à l'accueil du Lycée des Métiers du Bâtiment.
Article 1-1AU	36	En sous-secteur 1AUa, 1AUb, 1AUb-lyc, 1AUc, 1AU zpg-a, 1AU zpg-b :
Article 2-1AU	36	Le territoire de la commune de Koungou est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Multi-Aléas (inondation, mouvement de terrain, sismicité), approuvé par arrêté préfectoral n° 2019/DEAL/39/SEPR en date du 14 février 2019. Les occupations et utilisations du sol comprises dans leur périmètre doivent respecter le règlement y afférant, nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.
Article 6-1AU	39	En sous-secteur 1AUb-lyc : L'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprises publiques et aux voies existantes, à modifier, ou à créer n'est pas réglementée.
Article 7-1AU	40	En sous-secteur 1AU zpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUb-lyc et 1AUc :
Article 10-1AU	41	En sous-secteur 1AUe, 1AUb-lyc et 1AUp
Article 11-1AU	42	Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUb-lyc qui fait l'objet d'un alinéa spécifique.  En sous-secteur 1AUb-lyc : L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.  Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié. A ce titre, les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis et encouragés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit.  Obligation est faite de recourir à des dispositifs d'éclairage adaptée à la faune aviaire, notamment orientés vers le sol.

Article 12-1AU 42 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUb-lyc pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt général.

Article 13-1AU 44 Toute plantation d'arbre de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées et engazonnées.

En sous-secteur 1AUb-lyc :

Les espaces libres seront maintenus à hauteur de 30 % de l'ensemble de la zone.

Les arbres remarquables d'un point de vue écologique et, ou, paysager seront maintenus autant que faire se peut, tout comme les vestiges culturels.

Les espèces végétales invasives sont proscrites pour les plantations. L'implantation d'espèces végétales indigènes et endémique sera favorisée.

### **3.4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Figure en annexe

## 4. ANNEXES

### 4.1. REGLEMENT MODIFIE

#### Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**En sous-secteur 1AUa, 1AUb, 1AUb-lyc, 1AUC, 1AU zpg-a, 1AU zpg-b :**

- L'ouverture de carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning.
- Les bâtiments à usage agricole.

**En sous-secteur 1AUe, 1AUp, 1AUcp et 1AUplvt :**

- Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.

#### Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

---

Le territoire de la commune de KOUNGOU est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Multi-Aléas (inondation, mouvement de terrain, sismicité), approuvé par arrêté préfectoral n° 2019/DEAL/39/SEPR en date du 14 février 2019.

Les occupations et utilisations du sol comprises dans leur périmètre doivent respecter le règlement y afférant, nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

**Dispositions particulières :**

**Pour l'ensemble des sous-secteurs :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (transformateur EDF, pompe de relevage, assainissement, etc.) et les équipements d'intérêt général, sous réserves qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'ils aient une bonne intégration urbaine.

## Article 3 – 1AU : 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 un accès suffisamment dimensionné pour permettre le passage d'un véhicule à une voie publique ou privée :
  - soit directement,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin,
  - soit par des cheminements piétonniers d'une largeur minimum de 3m.

#### 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.

43

## Article 4 – 1AU : Desserte des terrains par les réseaux

---

### Dispositions communes:

#### Eau potable

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

#### Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément à la réglementation en vigueur, est admis.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées en surface, dans les rivières, ravines ou fossé est interdite.

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 objectif de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur

### **Eaux pluviales**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront préférentiellement étudiés et mises en place à l'échelle de l'opération.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau collecteur public lorsqu'il existe.

## **Article 5 – 1AU : 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 objectif de protection des milieux naturels établis par la réglementation en vigueur. Cf. Annexe -Schéma d'assainissement du SIEAM.

## **Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales, ni aux piscines.

L'implantation des constructions est règlementée par rapport aux limites d'emprise publique ou des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

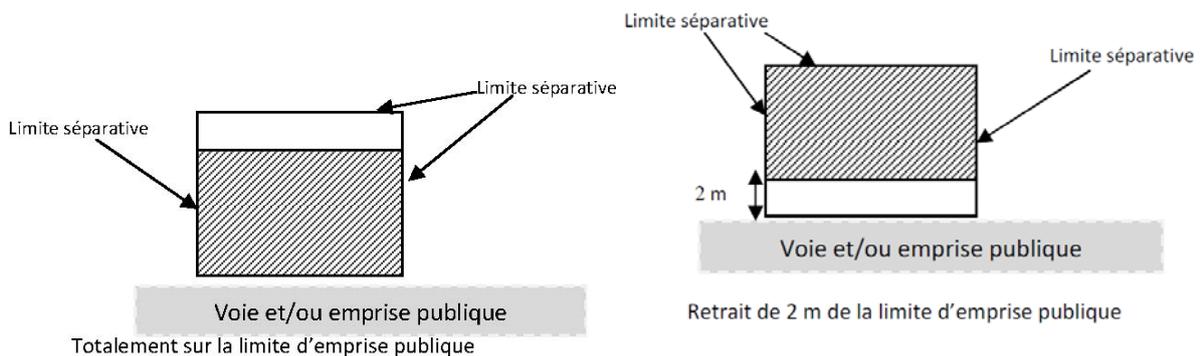
### Dispositions communes dérogatoires :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité.
- Réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Amélioration des conditions de sécurités routières (piétonne ou automobile).
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (fossé à conserver, accès ou passage, réseaux, parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc....).
- En raison de risques naturels.
- En raison de contraintes techniques justifiées.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### En sous-secteurs 1AU zpg-b, 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions doivent être édifiées, soit sur la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer. Soit avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites de l'emprise publique.



45

#### En sous-secteur 1AUe et 1AUp :

Les constructions devront être édifiées avec un **recul de 3 mètres minimum** par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.

#### En sous-secteur 1AUb-lyc :

L'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprises publiques et aux voies existantes, à modifier, ou à créer n'est pas réglementée.

## **Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions existantes, ni aux extensions qui n'augmentent pas les emprises aux sols initiales, ni aux piscines.

### **En sous-secteur 1AU zpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUB-lyc et 1AUc :**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre

### **En sous-secteur 1AUe et 1AUp :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 mètres

## **Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

### **Dispositions communes :**

Non règlementé.

## **Article 9 – 1AU : Emprise au sol des constructions.**

---

### **Dispositions communes :**

Non règlementé.

## **Article 10 – 1AU : Hauteur maximale des constructions.**

---

### **Dispositions communes :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute nouvelle construction et extension, à l'exception des édifices religieux.

Autre cas : la hauteur est calculée à partir du Terrain Naturel au point le plus défavorable

### **En sous-secteur 1AUzpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUc**

Exception : La hauteur des édifices religieux n'est pas règlementée

<b>Hauteur de la construction projetée (en mètres)</b>			
	Hauteur maximum à l'égout Avec toiture en pente	Hauteur maximum au faîtage Avec toiture en pente	Hauteur maximum à l'acrotère Avec toiture terrasse
<b>1AUzpg-b</b>	11	13	11
1AUa	14	16	14
1AUb	11	13	11
1AUc	8	10	8

**En sous-secteur 1AUe, 1AUb-lyc et 1AUp :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **15 mètres à l'égout du toit** et à **20 mètres** au faîtage ou 15 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de contraintes techniques justifiées.

Notamment cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

47

#### **Article 11 – 1AU : 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 s'effectuer en harmonie avec la construction existante.

**Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUb-lyc qui fait l'objet d'un alinéa spécifique.**

#### **Dispositions communes :**

##### **Façades et Pignons**

Les façades et pignons devront être traités avec la même qualité de finition. Ils devront être peints.

##### **Toitures**

Les toitures présentant l'aspect de matériaux naturels (Bois, Toitures végétalisées, Toitures en matériaux végétales) sont encouragées.

### **Dispositions particulières :**

#### **En sous-secteur 1 AUzpg-b, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUp :**

##### **Clôture**

Les clôtures **ne devront pas dépasser** une hauteur maximale de 2,50 m. Elles devront être en harmonie et en cohérence avec le bâtiment.

Les clôtures devront être constituées :

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

#### **En sous-secteur 1AUb-lyc :**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié. A ce titre, les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis et encouragés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit.

Obligation est faite de recourir à des dispositifs d'éclairage adaptée à la faune aviaire, notamment orientés vers le sol.

48

### **Article 12 – 1AU : Stationnement.**

#### **Dispositions communes dérogatoires :**

En cas d'impossibilité technique, géographique ou urbanistique de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 332-7-1 du code de l'Urbanisme (participation pour non-réalisation d'aires de stationnement fixée par le Conseil Municipal). Enfin dans le cas d'une opération groupée, les stationnements peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUb-lyc pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt général.

#### **Dispositions communes :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche.

**Pour les véhicules automobiles :** La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise. Le nombre de places de stationnement des véhicules est défini en fonction de la destination de la construction :

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat plus habitat.	1 place minimum par logement ou tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre
Restaurant	1 place minimum pour 12m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Établissement hospitalier ou de soins	1 place minimum pour 5 lits
Résidences services (tourisme, étudiant, ...)	1 place minimum pour 4 logements
Commerce, avec une surface de vente inférieure à 50m <sup>2</sup> entre 50 et 100 m <sup>2</sup> supérieure à 100m <sup>2</sup>	1 place minimum 2 places minimum 1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire
Bureau, activité tertiaire	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Local à usage artisanal ou industriel	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Salle de réunion, de spectacle, de cinéma	1 place minimum pour 5 sièges
Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> et du 2 <sup>nd</sup> degré	1,5 place par classe
Établissement d'enseignement supérieur ou pour adulte	1 place pour 10 personnes
Autres destination	Selon les besoins de l'opération

Dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pouvoir répondre aux besoins des visiteurs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations**

---

Dans le cas d'une opération groupée, les espaces libres et plantations peuvent être réalisés à l'échelle de l'opération.

### **Règles quantitatives / Dispositions particulières :**

#### **En sous-secteur 1AUb**

Autour de l'établissement pénitentiaire les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.

Toute plantation d'arbre de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées et engazonnées.

### **Règles qualitatives et définitions / Dispositions communes :**

#### **Paysagement des espaces libres**

**Définition :** Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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.

Les espaces non bâtis devront être majoritairement végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques, et selon les règles quantitatives ci-dessus.

#### **En sous-secteur 1AUb-lyc**

Les espaces libres seront maintenus à hauteur de 30 % de l'ensemble de la zone.

Les arbres remarquables d'un point de vue écologique et, ou, paysager seront maintenus autant que faire se peut, tout comme les vestiges culturels.

Les espèces végétales invasives sont proscrites pour les plantations. L'implantation d'espèces végétales indigènes et endémique sera favorisée.

## **Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

---

### **Dispositions communes :**

Non règlementé

## 4.2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE