

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PIÈCE B-1 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DEMBÉNI



Maîtrise d'ouvrage
EPFAM Mayotte

Equipe de Maîtrise d'œuvre
TEKHNE (MANDATAIRE)
ESPRIT DU LIEU
TEMA
SETEC INTER

SOMMAIRE	2
GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME	3
1 - Objet du dossier	4
2 - Cadre réglementaire	4
2.1 La procédure de mise en compatibilité du PLU	4
2.2 L'évaluation environnementale	6
CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET	7
1- Contexte et enjeux	8
2- Caractéristiques générales du projet	8
ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLU DE DEMBÉNI	10
1- Préambule	11
2- Les principes généraux	11
3- Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux	12
3.1 Le PLH	12
3.2 Le SCOT	12
3.3 Le SAR / le PADD	12
3.4 Le SDAGE	13
3.5 Le SAGE	13
3.6 Le PRSQA	13
3.7 Le PPRN	14
4- Compatibilité avec le PLU de Dembéli	14
4.1 Rapport de présentation	14
4.2 Orientations d'aménagement et de programmation	14
4.3 Les dispositions générales du règlement	15
4.4 Les dispositions applicables aux différents secteurs	17
. Zones 1AU	17
. Zones A	22
. Zones N	25
4.5 Les emplacements réservés	28
4.6 Plan de zonage	29

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

1- OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dombéni (Mayotte). Cette procédure de mise en compatibilité est réalisée dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération "ZAC Tsararano-Dombéni", quartier à vocation mixte. Le présent dossier de mise en compatibilité vient compléter le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, auquel il convient de se référer pour de plus amples informations quant à la définition précise du projet.

Le projet nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme afin de rendre possible la réalisation du projet envisagé, en application des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme et R.153-14 du Code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité consiste en l'adaptation des règlements des zonages concernés par l'aménagement. L'objectif de cette procédure est de rendre compatible le PLU de Dombéni avec les travaux d'aménagement de la ZAC Tsararano-Dombéni. Le présent dossier expose dans ce cadre :

- les aspects réglementaires concernant la mise en compatibilité,
- le contexte, les objectifs et les caractéristiques de l'opération,
- les remaniements à apporter au document d'urbanisme pour le rendre compatible avec le projet de ZAC.

2- CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'aménagement de la ZAC Tsararano-Dombéni n'est pas compatible avec les dispositions des règlements du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dombéni. Ainsi, une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme est nécessaire. Les dispositions des Articles **L.153-54 à 59, R.153-13 et 14, R.104-8** du Code de l'Urbanisme, liées à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, sont explicitées ci-après.

2.1 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1.1 CODE DE L'URBANISME – ART. L.153-54 A 59

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme précise que :

« 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 :

- 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 ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, 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. »

L'article L.153-55 du Code de l'urbanisme précise que :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ».

L'article L.153-56 du Code de l'urbanisme énonce que :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».

L'article L.153-57 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune : émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ; décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

L'article L.153-58 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

L'article L.153-59 prévoit que :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

2.1.2 CODE DE L'URBANISME – ART. R.153-13 ET 14

L'article R.153-13 du Code de l'urbanisme énonce que :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

L'article R.153-14 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. ».

Par conséquent, la mise en compatibilité du projet de ZAC porte sur la modification des éléments écrits du PLU de Dembéné et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

2.2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Les dispositions de cet article ont été contestées récemment (Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017) dans la mesure où « ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

Dans notre cas, le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait des caractéristiques mêmes des aménagements. Cette évaluation environnementale, présentée dans un dossier distinct, vaut également évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLU.

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

1- CONTEXTE ET ENJEUX

Mamoudzou, chef-lieu du département, regroupe aujourd'hui la quasi-totalité de l'activité économique, administrative et commerciale du territoire, engendrant d'importants mouvements pendulaires, des conditions de circulation extrêmement complexes pour les usagers et des nuisances pour les riverains de la RN2.

Les politiques de développement traduites dans le PADD ont pour objectifs, entre autres, la diminution de ces mouvements pendulaires et l'amélioration des conditions de vie par un rééquilibrage du territoire Mahorais entre Nord et Sud. Dans cet objectif la commune de Dombéni est identifiée comme centralité urbaine à renforcer, complémentaire à Mamoudzou, ayant un rayonnement sur les territoires du sud et du centre de l'île.

Le projet de la ZAC Tsararano-Dombéni s'inscrit dans cette logique de développement du territoire comme levier opérationnel de mise en oeuvre. La vocation mixte du quartier permet le développement d'une offre de logements et d'équipement, accompagnée d'une offre de commerces, services et activités répondant aux besoins de la commune et plus largement du centre du département.

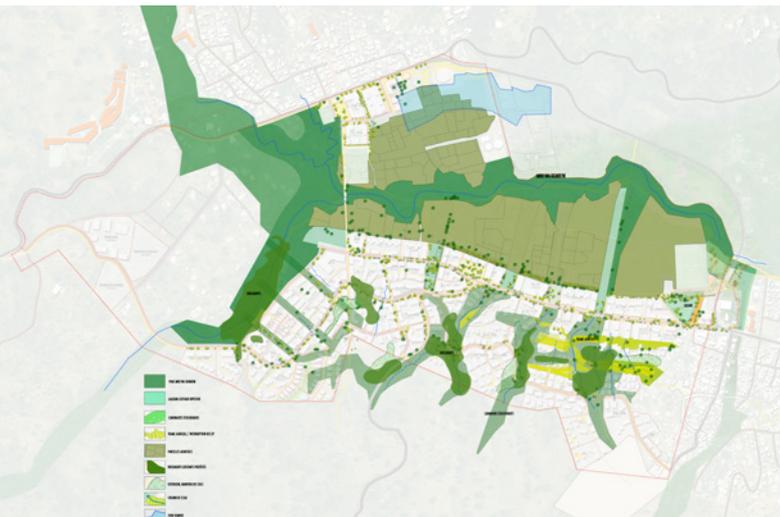
2- CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET

La ZAC de Tsararano-Dombéni est implantée sur un tènement de 115Ha situé entre les villages de Dombéni et Tsararano, et propose le développement d'environ 2 000 logements, complétés par une programmation mixte d'équipements publics et privés, de commerces et locaux d'activités. Programme prévisionnel :

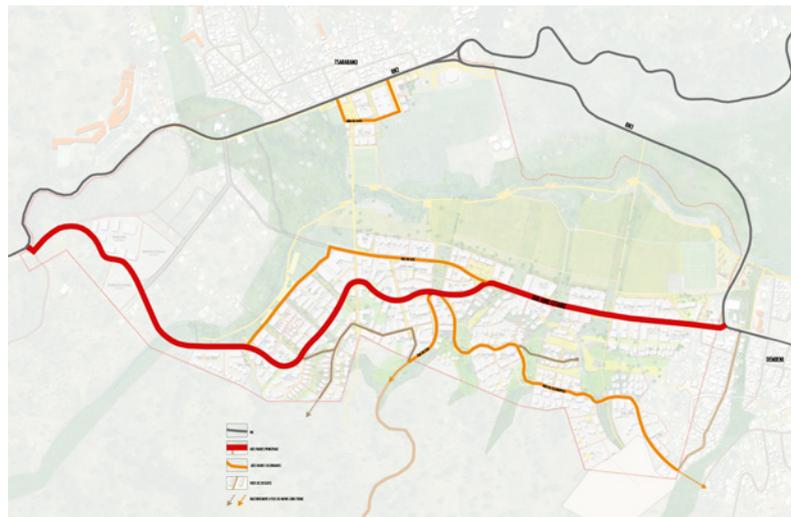
- 204 000m² de SdP construit dont 14 000m² d'équipements scolaires, 2 500m² de surface commerciale et 14 000m² à destination de locaux d'activité (bureaux, commerces, services).
- 2 020 logements, gendarmerie, cinéma, espaces culturels et culturel.
- équipements de loisirs et sportifs.

La composition urbaine du quartier s'appuie sur les grandes qualités environnementales et agricoles du territoire communal ainsi que sur les études en cours (opération coeur de ville, OIN, réaménagement des RN, Technopôle). Les principales caractéristiques du projet sont :

- Implantation des secteur bâtis sur les zones pentues des coteaux de Dombéni, permettant ainsi la préservation des espaces agricoles et naturels de la plaine du Mro Wa Dombéni.
- Préservation des continuités hydrauliques et environnementales composées par les talwegs, assurant les fonctionnalités écologiques entre les coteaux et la plaine. Leur aménagement permettra une renaturation des espaces et le développement d'espèces endémiques, constituant ainsi des réservoirs de biodiversité et des îlots de fraîcheur en coeur de quartier.
- Préservation des grandes entités écologiques identifiées dans l'étude d'impact (préservation des arbres existants, protection des boisements, ...).
- Les abords du Mro Wa Dombéni seront équipées de cheminements modes doux, supports d'usages, assurant les continuités piétonne et cycle entre les deux villages de Tsararano et Dombéni. Ces cheminements sont implantés dans la continuité des aménagements du parc Ounafassi et du projet de "promenade de la mangrove", identifié dans l'étude coeur de ville, assurant à terme la liaison avec la future gare maritime d'Iloni.
- Une desserte viaire structurée et hiérarchisée, permettant d'accueillir à terme la desserte en transport en commun. Le système viaire s'appuie sur les pistes existantes et la réalité topographique des territoires traversés, dans un objectif d'optimisation des déblais / remblais et de préservation de la végétation existante.
- Les bâtiments projetés et l'ensemble des aménagements seront pensés selon les principes bioclimatiques (végétalisation, ombrage et confort thermique, limitation des imperméabilisation, recours à des matériaux préférentiellement biosourcés ou géosourcés, prise en compte des albedos, logements traversants, ventilation naturelle, gestion et valorisation des eaux pluviales, ...).



Trames environnementales



Trame viaire



Plan de composition

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLU DE DEMBÉNI

1- PRÉAMBULE

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM). La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est nécessaire en application des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du code de l'urbanisme, elle a pour objectifs :

- de modifier le plan de zonage dans le périmètre concerné par la déclaration d'utilité publique (DUT).
- de s'assurer que les règlements des zonages concernés par le périmètre de déclaration d'utilité publique autorisent la mise en oeuvre des infrastructures, équipements, aménagements et constructions nécessaires au développement de la ZAC Tsararano-Dembéni.
- de mettre en compatibilité les dispositions qui ne permettent pas la réalisation du projet dans toutes ses composantes.

Le plan local d'urbanisme de Dembéni comprend les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Règlement
- Plans de zonage
- Liste des emplacements réservés
- Annexes sanitaires et plans de réseaux

Le PLU de Dembéni a été initialement approuvé le 19 février 2011 et a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Modification n°1 du 15/12/2012.
- Modification simplifiée n°1 du 30/06/2016.
- Modification n°2 du 10/01/2017.
- Modification simplifiée n°2 du 06/04/2017.
- Modification n°3 du 25/05/2019.

2- LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

La mise en compatibilité porte sur l'ensemble des pièces dont les dispositions ne permettraient pas la réalisation du projet. En l'espèce, il s'agit principalement du document graphique (plan de zonage) et du règlement du PLU communal.

Elle se traduit par l'intégration des portions de site retenues pour la construction de l'ensemble des aménagements nécessaires au développement de la ZAC dit "Tsararano-Dembéni" situé dans le périmètre de DUP et actuellement intégrées en :

- Zone 1AU (à urbaniser à court terme, sous secteurs mixtes 1AUa et 1AUb)
- Zone 2AU (à urbaniser à long terme, sous secteur 2AUsu destiné à l'accueil d'équipements d'enseignements supérieurs et 2AUb sous secteur mixte)
- Zone U (urbaines, sous secteurs mixtes Ua et Ub, sous secteur à vocation d'équipements publics Us).
- Zone A (agricole)
- Zone N (naturelle)

En l'état, la réalisation du quartier nécessite la modification de zonages, de certains articles et la mise en place de sous secteurs spécifiques proposant des dispositions particulières.

3- COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

3.1- PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune de Dembéli n'est pas couverte par un PLH.

3.2- LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le département de Mayotte ne compte pas de SCOT.

3.3- LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL (SAR)

Le Plan de d'Aménagement et de développement Durable (PADD) a été approuvé en juin 2009 et vaut SAR depuis la départementalisation du territoire en 2011. A ce titre, le SAR vaut :

- Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM),
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

Une procédure de révision du SAR est actuellement en cours par délibération du mois d'avril 2018.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD prévoit le développement de la commune de Dembeni dans un objectif de rééquilibrage de la population du secteur Nord-Est (Koungou - Mamoudzou - Dembéli).

Ce développement est établi à travers trois orientations générales :

- 1. Affirmer le rôle de Dembeni à l'échelle du bassin de vie élargie de Mamoudzou et l'échelle régionale de l'océan indien:**
 - Renforcer le rôle de la commune de Dembeni au sein de l'agglomération.
 - Positionner la commune à l'échelle de Mayotte comme un pôle relais de Mamoudzou par rapport aux communes du sud et du centre (Habitat / Economie et emplois / Services et commerces / Equipements).
 - Satisfaire les besoins de ses administrés et accueillir de nouveaux habitants.
 - Rechercher un équilibre entre la capacité des quartiers à évoluer et se renouveler / l'ouverture à l'urbanisme de nouveaux secteurs en continuité urbaine / le maintien ou non de secteurs préalablement définis en extension urbaine dans la carte communale.
- 2. Assurer la lisibilité de l'organisation de son territoire.** La commune favorisera le développement structurant au centre de son noyau urbain (Tsararano / Dembéli / Iloni).
- 3. Améliorer le cadre de vie quotidien de l'ensemble de la population:**
 - Maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants, selon les orientations du PADD de Mayotte.
 - Encadrer le dynamisme démographique par la création d'une offre de logement suffisante et adaptée.
 - Renforcer l'attractivité de la commune à l'échelle intercommunale et régionale, en positionnant les équipements structurants dans son noyau urbain.
 - Créer de nouveaux emplois en appuyant le développement et en mobilisant les potentiels économiques.
 - Amener le tourisme à participer pleinement à l'attractivité de la commune et à son développement économique.
 - Vers un équilibre entre un développement urbain maîtrisé / la préservation des espaces naturels qui font l'attractivité de l'île de Mayotte / les terres cultivées qui font l'identité de Dembéli.
 - Renforcer l'attractivité de la commune à l'échelle de Dembéli en renforçant les équipements communaux et de proximité.

> Le projet de la ZAC Tsararano-Dembéli est compatible avec les orientations du PADD. Il répond parfaitement aux besoins de développement du territoire communal au regard des enjeux départementaux ainsi qu'aux objectifs d'amélioration du cadre de vie et d'articulation entre espaces urbains, agricoles et naturels.

3.4- LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Approuvé le 27 Novembre 2015, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de Mayotte définit, pour une période de 6 ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre à Mayotte. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Le périmètre d'étude est entièrement inclus dans le périmètre d'application du SDAGE. L'objectif est la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques pour atteindre un « bon état » d'ici 2021. Pour ce faire, il définit les grandes orientations permettant une gestion équilibrée de la ressource en eau déclinées dans un programme d'actions.

4 grandes orientations fondamentales ont été définies à l'échelle du bassin :

OF1 : Réduire la pollution des milieux aquatiques. Compatibilité avec le projet : Le projet intègre une gestion hydraulique de l'ensemble des aménagements publics sous la forme de noues, bassins, talwegs. Ces équipements assureront l'écrêtement des crues, le tamponnage des rejets dans le milieu naturel, le traitement des effluents.

OF2 : Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population. Compatibilité avec le projet : Le projet prévoit un renforcement des réseaux en places au niveau de la RN2 et sur les hauteurs de Dembeni ainsi qu'une augmentation de la capacité du château d'eau permettant de répondre aux besoins actuels et projetés.

OF3 : Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité. Compatibilité avec le projet : Le projet s'appuie sur une conservation (mesures d'évitement) de l'ensemble des espaces identifiés comme sensibles dans l'étude d'impact, ces espaces (boisements, talwegs, ...) constituent la trame structurante du projet urbain. Ils seront renforcés et support de renaturation et de développement des espèces végétales endémiques.

OF4 : Développer la gouvernance et la synergie dans le domaine de l'eau. Compatibilité avec le projet : L'ensemble des partenaires institutionnels, administrations, collectivités et le public ont été associés à la définition du projet.

> En l'état le projet de la ZAC Tsararano–Dembéni est compatible avec les orientations du SDAGE

3.5- LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le département de Mayotte ne possède pas de SAGE.

3.6- LE PROGRAMME REGIONAL DE SURVEILLANCE DE LA QUALITE DE L'AIR (PRSQA)

Le Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air est un document de planification mis à jour tous les 5 ans. Il reflète les évolutions prévues par Hawa Mayotte, à la fois du dispositif de surveillance et du dispositif d'information. Créée le 21 novembre 2014, l'AASQA Hawa Mayotte présente ici son premier Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air, le PRSQA 2017-2021. Il s'agit du premier PRSQA de Mayotte. Il est valable 5 ans de 2017 à 2021.

> Dans le cadre de la ZAC Tsararano–Dembéni, l'ensemble des dispositions ont été prises pour favoriser le recours aux modes doux (espaces modes doux dédiés et sécurisés, dimensionnement des chaussées compatible avec le développement des TC ou BHNS, programmation variée). De plus une étude trafic et pollution de l'air à été réalisée en intégrant le développement des nouveaux logements afin d'identifier les impacts sur le fonctionnement des RN2 / RN3 et les points de vigilance pour le confort des futurs habitants. Les mesures identifiées seront traduites dans les cahiers des charges (CCAUEP) et fiches lots.

3.7- LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

Il constitue un document de référence visant à identifier et hiérarchiser les aléas et règles constructives à mettre en oeuvre pour réduire l'exposition du territoire et de ses habitants aux risques naturels.

> La ZAC Tsararano-Dembéni intègre les différentes zones d'aléas identifiées dans le PPRN, en l'état aucune construction n'est prévue dans les zones d'aléas fort. Le quartier a été pensé dans une logique de diminution de la vulnérabilité et de l'exposition aux risques des biens et des personnes. Les modélisations hydrauliques ont permis de préciser le risque d'inondation (principal risque présent sur le périmètre de ZAC) de prévoir et de dimensionner les aménagements nécessaires (traitement des talwegs, reprofilage, bassins, ...) permettant de le réduire.

4- COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU DE DEMBÉNI

4.1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le projet de ZAC n'est pas évoqué dans ce document. Le projet est en cohérence avec le diagnostic du PLU. Ce dernier conclut en effet à la nécessité de développer le territoire, de produire des logements, en continuité de l'urbanisation existante et de renforcer l'offre de locaux à destination d'activités et de commerces.

> Le rapport de présentation ne nécessite pas de mise en compatibilité avec le présent projet de ZAC.

4.2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Avec la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, cette pièce du PLU, renommée orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), devient obligatoire en application des articles L.151-1 à 151-3 du Code de l'urbanisme. Elle prévoit, comme les organisations d'aménagement (OA), les actions et opérations à mener telles que définies aux articles L.151-6, 151-7, 151-44, 151-46 et 151-47 (anciennement article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme).

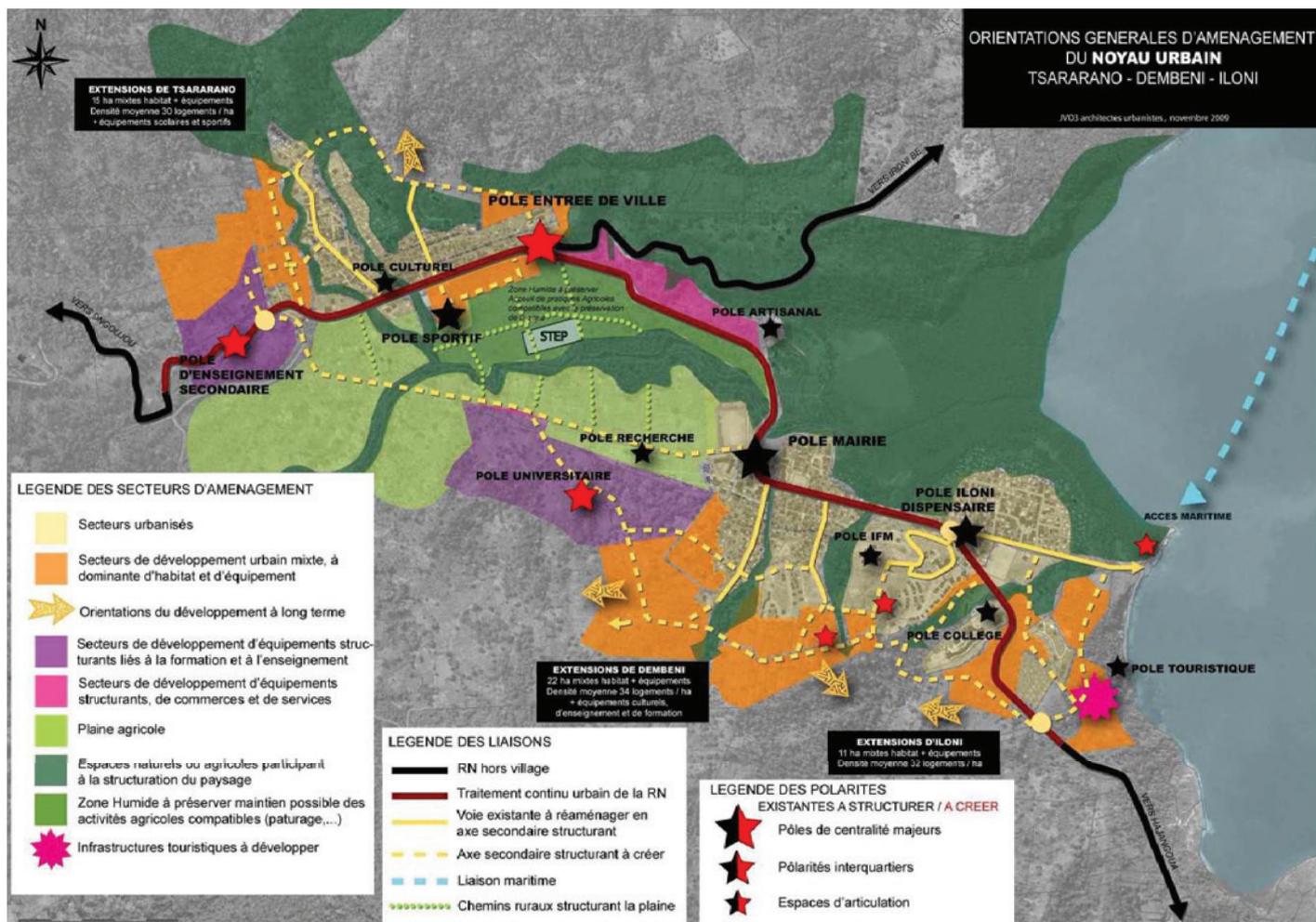
Au sein du PLU de Dembeni, des orientations spécifiques d'aménagement sont venues compléter et situer les principes d'aménagement sur les secteurs d'urbanisation future du territoire communal. Elles définissent les futurs secteurs de développement, les principales structures viaire et paysagère ainsi que les programmations attendues.

Le périmètre de projet est identifié comme :

- Zone humide à préserver, avec un maintien possible des activités agricoles compatibles.
- Secteur de développement urbain mixte à dominante d'habitat et d'équipement.
- Secteur de développement d'équipements structurants liés à la formation et à l'enseignement.

> Si le projet est compatible avec les deux premiers points, le troisième nécessite mise en compatibilité. La destination de pôle universitaire ou d'équipements liés à la formation n'est plus d'actualité. Celle-ci n'est cependant mentionnée que sur le document graphique. Il n'en est pas fait mention dans la note de présentation de l'OAP.

En conséquence, la mise en compatibilité porte sur la pièce graphique de l'OAP, le projet est compatible avec les objectifs et ambitions telles que rédigées dans les documents écrits.



4.3- LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÉGLEMENT

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de Dembéné.

Le périmètre soumis à DUP associé au projet de construction de la ZAC de Tsararano-Dembéné concerne plusieurs zones définies par les documents graphiques du règlement du PLU communal :

- Zone 1AU (à urbaniser à court terme, sous secteurs mixtes 1AUa et 1AUb)
- Zone 2AU (à urbaniser à long terme, sous secteur 2AUsu destiné à l'accueil d'équipements d'enseignements supérieurs et 2AUb sous secteur mixte)
- Zone U (urbaines, sous secteurs mixtes Ua et Ub, sous secteur à vocation d'équipements publics Us).
- Zone A (agricole)
- Zone N (naturelle)

Les zones naturelles étant peu touchées, les aménagements proposés, les infrastructures et futurs espaces bâtis du quartier sont majoritairement implantés dans les zones identifiées en secteurs A, 1AU et 2AU :

- Zones agricoles, dites «zones A» :

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

> En l'état l'urbanisation de ce secteur est incompatible avec le règlement de zone. La réalisation de la ZAC nécessite donc une modification du plan de zonage.

- Zones à urbaniser dites «zones AU» :

Peuvent être classées en zone à urbaniser à court terme (Zone 1AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dite Zone à urbaniser à long terme (Zone 2AU), son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme notamment lorsque la mise en place des réseaux manquants sera réalisée.

> L'établissement du futur quartier répond au critère «d'une opération d'aménagement d'ensemble», le projet est donc compatible avec les dispositions générales du secteur 1AU. De même, la viabilisation nécessaire au développement des constructions répond aux conditions fixées dans le cadre de la zone 2AU et autorise donc son ouverture à l'urbanisation. Celle-ci nécessitera une modification du plan de zonage assurant la modification des zones 2AU situées dans le périmètre de l'opération en zone 1AU, urbanisables à court terme.

4.4- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS

Selon l'article L152.1 du Code de l'Urbanisme, «l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, afouillements et exhaussements des sols, ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation». A ce titre, l'ensemble des articles du règlement en vigueur sont analysés, pour toutes les zones situées dans le périmètre de projet et impactées par celui-ci. Sont particulièrement analysés les libellés des articles suivants :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

4.4.1 - ZONES 1AU

4.4.1.1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est décomposée en huit sous-secteurs afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés. Le périmètre de l'opération intercepte deux de ces sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUa est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+3. Il comprend l'extension du cœur des villages de Tsararano et Iloni. Un sous secteur 1AUa1 dit Tsararano carrefour permet l'installation de site de dépôt de déchets inertes pour la création de plateformes nécessaires à l'aménagement du site en lien avec la RN2.

> La limitation en R+3 des gabarits bâtis en secteur 1AU et 1AUa1 ne permet pas la réalisation du projet. Le règlement du PLU nécessite en conséquence d'être mis en compatibilité avec le projet de DUP.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage industriel
- Les constructions ou installations à usage forestier
- Les constructions ou installations destinées aux entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

> Le règlement en vigueur n'interdit pas la programmation envisagée sur le quartier. Aucune mise en compatibilité n'est nécessaire.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.

En sous-secteurs 1AUa1 :

- Les sites de dépôts de déchets inertes sont admis dès lors que leur installation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve d'un aménagement du site à l'issue de l'exploitation dans le respect de la vocation urbaine mixte de la zone.

En sous-secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUb, 1AUc :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes uniquement lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, si elles respectent les conditions ci-après :

- Pour les constructions existantes, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions des constructions dans le respect des dispositions des articles suivants du présent règlement.

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions ou installations destinées aux commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure à 1 000 m² par unité de commerce
- Les modifications et les extensions des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas et/ou qu'elles réduisent les nuisances actuelles.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier mais pas celles destinées aux aires de camping, PRL et aire naturelle.
- Les ICPE soumises à déclaration sous réserve de la compatibilité de l'activité dans la zone urbaine.

> En l'espèce, les occupations et utilisations autorisées par l'article 2 du règlement sont compatibles avec les programmes envisagés dans le cadre du projet. Seule la limite de constructibilité des surfaces commerciales est contraignante par rapport à ce qui est prévu dans le projet, à savoir la construction d'une grande surface commerciale de 2 500 m². Le règlement du PLU nécessite en conséquence d'être mis en compatibilité.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions communes

Mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente. Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

En sous secteurs 1AUa et 1AUa1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

> Cet article devra être mis en adéquation avec les modifications apportées à la caractérisation de la zone 1AUa1, autorisant le développement de construction avec des gabarits allant jusqu'au R+4.

4.4.1.2 - MOTIFS DE MISE EN COMPATIBILITÉ

La programmation du quartier (2 021 logements), compatible avec les orientations du PADD, implique la nécessité de travailler sur une densité plus importante autorisant ponctuellement les constructions en R+4. Cette densification permet :

- de trouver l'équilibre entre développement urbain et préservation des ressources naturelles et agricoles,
- la mise en place de lieux d'intensité urbaine au contact des centralités existantes et la capacité de développement de commerces et lieux d'activités en rez-de-chaussée des opérations de logements, tout en garantissant une offre de logement en adéquation avec les besoins identifiés dans le PADD.

La réalité physique des lieux urbanisés (fortes pentes) nécessite une réflexion spécifique sur les hauteurs bâties et les implantations par rapport à l'espace public afin de garantir la bonne accessibilité des logements pour tous et leur accès aux vues, soleil, vent. En l'état, la mise en compatibilité de l'article 10 anticipe l'application de la Réglementation Thermique Acoustique et Aération (RTAA DOM) imposant les systèmes de ventilation par brasseur d'air et impactant de fait les hauteurs d'étages courants. Cette anticipation permet de faciliter la compréhension et l'appréciation de la définition des hauteurs de construction en y apportant plus de précisions.

Le secteur dit «Tsararano Carrefour» fait aujourd'hui partie intégrante du périmètre de DUP. Les spécificités le concernant n'ont plus de raison d'être.

4.4.1.3 – MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Proposition de rédaction / modification des règlements.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le sous-secteur 1AUa est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+3. Il comprend l'extension du cœur des villages de Tsararano et Iloni. Un sous secteur 1AUa1, **concernant la ZAC Tsararano–Dembéni, permet le développement de lieux d'intensité commerciale et urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembéni et Tsararano.**

-Le sous secteur 1AUa1 est destiné au développement à vocation mixte et dense en **R+4 concernant la ZAC Tsararano–Dembéni, permettant le développement de lieux d'intensité commerciale et urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembéni et Tsararano.**

ARTICLE 1 :

Supprimer les spécificités liées au sous-secteur 1AUa1.

ARTICLE 2 :

Supprimer les spécificités liées au sous-secteur 1AUa1.

Occupations et utilisations du sol admises.

Dispositions particulières, sous-secteurs 1AUa1 :

Les constructions ou installations destinées aux commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure ou égale à **2 500 m² par unité de commerce.**

ARTICLE 10 :

Dispositions communes :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol de référence avant travaux, c'est à dire la côte altimétrique de l'espace public. Mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente. Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

En sous-secteur 1AUa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En sous-secteur 1AUa1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Synthèse des modifications du règlement proposées pour les zones 1AU / 1AUa1

LIBELLE / ARTICLE	REGLEMENT EN VIGUEUR <u>Élément à modifier</u> Mention à la pagination dans le règlement en vigueur	PROPOSITION DE MODIFICATION <u>Élément remplacé</u> <u>Élément modifié et/ ou complété</u>
CARACTERE DE LA ZONE	<p>Est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+3. Il comprend l'extension du cœur des villages de Tsararano et Iloni. <u>Un sous secteur 1AUa1, dit Tsararano carrefour permet l'installation de site de dépôt de déchets inertes pour la création de plateformes nécessaires à l'aménagement du site en lien avec la RN2.</u></p> <p><u>Le sous secteur 1 AUa1 est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+3 concernant l'opération dite Tsararano carrefour qui permet l'installation de site de dépôt de déchets inertes pour la création de plateformes nécessaires à l'aménagement du site en lien avec la RN2.</u></p> <p>Règlement p.29</p>	<p>Est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+3. Il comprend l'extension du cœur des villages de Tsararano et Iloni. <u>Un sous secteur 1AUa1, concernant la ZAC Tsararano-Dembéni, permettant le développement de lieux d'intensité commerciale et urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembeni et Tsararano.</u></p> <p><u>Le Sous secteur 1AUa1 est destiné au développement à vocation mixte et dense en R+4 concernant la ZAC Tsararano-Dembéni, permettant le développement de lieux d'intensité commerciale et urbaine en lien avec les centralités existantes de Dembéni et Tsararano.</u></p>
ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Dispositions communes aux sous-secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations à usage industriel - Les constructions ou installations à usage forestier - Les constructions ou installations destinées aux entrepôts - L'ouverture et l'exploitation de carrières <p><u>Dispositions particulières en sous-secteur 1AUa 1 :</u> <u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions ou installations à usage industriel</u> - <u>Les constructions ou installations à usage forestier</u> - <u>L'ouverture et l'exploitation de carrières</u> <p>Règlement p.30</p>	<p>Dispositions communes aux sous-secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations à usage industriel - Les constructions ou installations à usage forestier - Les constructions ou installations destinées aux entrepôts - L'ouverture et l'exploitation de carrières <p><u>Suppression des spécificités en sous-secteur 1AUa 1</u></p>
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	<p><u>En sous-secteurs 1AUa 1 :</u> <u>- Les sites de dépôts de déchets inertes sont admis dès lors que leur installation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve d'un aménagement du site à l'issue de l'exploitation dans le respect de la vocation urbaine mixte de la zone.</u></p> <p>En sous-secteurs 1AUa, 1AUa 1, 1AUb, 1AUc : Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes uniquement lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions des constructions dans le respect des dispositions des articles suivants du présent règlement. - Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage - <u>Les constructions ou installations destinées aux commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure à 1 000 m² par unité de commerce</u> - Les modifications et les extensions des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas et/ou qu'elles réduisent les nuisances actuelles. - Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier mais pas celles destinées aux aires de camping, PRL et aire naturelle. - Les ICPE soumises à déclaration sous réserve de la compatibilité de l'activité dans la zone urbaine. <p>Règlement p.31</p>	<p><u>Suppression des spécificités en sous-secteur 1AUa 1</u></p> <p>En sous-secteurs 1AUa, 1AUa 1, 1AUb, 1AUc : Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes uniquement lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions des constructions dans le respect des dispositions des articles suivants du présent règlement. - Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage - Les constructions ou installations destinées aux commerces de détail et de gros si leur surface de vente est inférieure ou égale à 2 500 m² par unité de commerce - Les modifications et les extensions des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas et/ou qu'elles réduisent les nuisances actuelles. - Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier mais pas celles destinées aux aires de camping, PRL et aire naturelle. - Les ICPE soumises à déclaration sous réserve de la compatibilité de l'activité dans la zone urbaine.

Synthèse des modifications du règlement proposées pour les zones 1AU / 1AUa1

<p>ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</p>	<p>Toute construction nouvelle devra s'implanter soit en limite de la voie ou emprise publique ou privée soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Modification simplifiée p.13 sur 18</p>	<p>-</p>
<p>ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Dispositions communes Mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente. Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain. Modification simplifiée p.14 sur 18</p>	<p>Dispositions communes La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol de référence avant travaux (côte altimétrique de l'espace public). Mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente.....</p>
	<p><u>En sous secteurs 1AUa et 1AUa1</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Modification simplifiée p. 15 sur 18</p>	<p>En sous secteur 1AUa La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En sous secteur 1AUa1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>

4.4.2 - ZONES A

4.4.2.1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ

CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites en milieu agricole en dehors de celles autorisées ou de celles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- Les constructions ou installations destinées aux activités économique, artisanales, commerciales et de services.
- Les constructions ou installations destinées aux entrepôts en dehors de ceux liés aux activités agricoles.
- Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbure.
- Les constructions destinées aux activités touristiques en dehors de celles autorisées dans le cadre d'une activité agricole existante et conforme aux dispositions de la loi littoral.
- Les constructions ou installations destinées à l'habitat sauf celles prévues à l'article 2.
- Les constructions ou installations incompatibles avec les dispositions de la loi littorale applicable à Mayotte.

> Le règlement en vigueur interdit la construction de logements, locaux d'activités économiques, artisanales, commerciales et de services. Il est donc incompatible avec le développement du quartier. Le plan de zonage du PLU nécessite en conséquence d'être mis en compatibilité.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.

Sont limitativement admises, sous conditions et sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et sous réserve de respecter les dispositions particulières au littoral à Mayotte, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la desserte en eau et en énergie et au traitement des eaux potables et usées si leur implantation dans la zone s'impose, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels.
- Les constructions ou installations destinées aux équipements collectifs d'intérêt général dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées dès lors qu'elles sont en continuité de l'urbanisation.

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture..., à la gestion agricoles et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités et à la vocation agricole du site.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage, et à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités et à la vocation agricole du secteur.
- Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet d'affecter la construction à un usage agricole, éco-pédagogique (maison de la nature, fermes pédagogiques...)
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- L'extension des constructions ou installations liées aux activités agricoles existantes.
- L'extension des habitations existantes dans les limites maximum de :
 - + 50% pour une surface de plancher existante de moins de 100 m².
 - + 30% pour une surface de plancher existante de plus de 100 m².
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existante.
- Les installations de production d'énergie de type Photovoltaïques à la triple condition qu'elles soient :
 - compatibles avec le maintien de pratiques agricoles sur la parcelle,
 - en continuité de l'urbanisation existante,
 - intégrées au paysage
- Les sites de dépôts de déchets inertes ou déchèterie dès lors que leur installation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve d'un réaménagement du site à l'issue de l'exploitation dans le respect de la vocation agricole. Les sites existants pouvant être renouvelés, aménagés et éventuellement agrandis.
- Les camps de tourisme « aires naturelles » dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à l'exception des secteurs soumis à aléas naturels fort.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dans la zone sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage environnant.
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de carrières ainsi que les constructions travaux ouvrages ou installations complémentaires ou liés à ces activités pendant la durée d'exploitation, sous réserve d'un réaménagement du site à l'issue de l'exploitation dans le respect de la vocation agricole.

> Le règlement de la zone A n'autorise pas explicitement la réalisation d'infrastructures publiques. Une mise en compatibilité est donc nécessaire à ce titre. Notons toutefois que les aménagements à destination d'équipements techniques et collectifs d'intérêt général est ici compatible avec l'aménagement de la zone.

4.4.2.2 - MOTIFS DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Dans sa composition, le projet conserve l'ensemble de la plaine du Mro Wa Dembéni comme espace à vocation agricole. Les aménagements envisagés ont pour vocation la mise en accessibilité des parcelles et le développement de circulations piétonnes entre les centre-villes de Dembéni et Tsararano.

L'ensemble des secteurs non urbanisés seront maintenus en zonage A. Un sous-secteur Ab sera établi afin de permettre la mise en oeuvre de la voirie principale de traversée du quartier et de desserte des futur équipements sans ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs A de la commune.

4.4.2.3 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Propositions d'ajouts.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

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

La zone comprend également **quatre** sous-secteurs :

- Le sous-secteur Apr, correspondant aux espaces agricoles proche du rivage, au sens des dispositions particulières au Littoral à Mayotte en vigueur, situés à Ironi Bé et Hajangoua.
- **Le sous-secteur Ab, correspond aux espaces situés entre le Mro Wa Dembéni et la RN2, autorisant le débouché viaire de la ZAC Tsararano-Dembéni.**

ARTICLE 2 :

Dispositions particulières au sous-secteur Ab :

- Les aménagements d'infrastructures publics (voiries, réseaux) réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors qu'ils sont intégrés au paysage,
- Les affouillement et exhaussements du sol liés aux aménagements d'infrastructures et hydrauliques.

Synthèse des modifications du règlement proposées pour la zone A.

LIBELLE / ARTICLE	REGLEMENT EN VIGUEUR <u>Elément à modifier</u> Mention à la pagination dans le règlement en vigueur	PROPOSITION DE MODIFICATION <u>Elément remplacé</u> <u>Elément modifié et / ou complété</u>
CARACTERE DE LA ZONE	<p>La zone A correspond à l'espace agricole équipé ou non, destiné à l'exploitation de culture, de maraichage ou d'élevage. Ces secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone comprend également trois sous-secteurs : - Le sous-secteur Apr, correspondant aux espaces agricoles proche du rivage, au sens des dispositions particulières au Littoral à Mayotte en vigueur, situés à Ironi Bé et Hajangoua.</p> <p>Règlement p.57</p>	<p>La zone A correspond à l'espace agricole équipé ou non, destiné à l'exploitation de culture, de maraichage ou d'élevage. Ces secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone comprend également quatre sous-secteurs : - Le sous-secteur Apr, correspondant aux espaces agricoles proche du rivage, au sens des dispositions particulières au Littoral à Mayotte en vigueur, situés à Ironi Bé et Hajangoua.</p> <p>- Le sous-secteur Ab, correspond aux espaces situés entre le Mro Wa Dembéni et la RN2, autorisant le débouché viaire de la ZAC Tsararano-Dembéni.</p>
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions		<p>Sont limitativement admises :</p> <p>Dispositions particulières au sous-secteur Ab : - Les aménagement d'infrastructures publics (voiries, réseaux) réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors qu'ils soient intégrés au paysage,</p> <p>- Les affouillement et exhaussements du sol liés aux aménagements d'infrastructures et hydrauliques.</p>

4.4.3 - ZONES N

4.4.3.1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractères d'espaces naturels.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites en dehors de celles autorisées ou de celles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- Les constructions ou installations destinées aux activités économiques artisanales, commerciales et de services.
- Les constructions ou installations destinées aux entrepôts en dehors de ceux liés aux activités agricoles.
- Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage d'hydrocarbure.
- Les constructions destinées aux activités touristiques en dehors de celles autorisées dans le cadre d'une activité agricole existante et conforme aux dispositions de la loi littoral.
- Les constructions ou installations incompatibles avec les dispositions de la loi littorale applicable à Mayotte.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.

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

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics liés à la desserte en eau et en énergie, dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques, dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et que le choix du site est techniquement justifié.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux, aménagements ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les constructions ou installations destinées aux équipements collectifs d'intérêt général, liées à la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral, la préservation et le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU et liées à la proximité de l'eau, telles que pêche ou culture marine; dès lors que le choix du site est techniquement justifié.
- Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet d'affecter la construction à un usage écopédagogique (maison de la nature, fermes pédagogiques...),
- La reconstruction à l'identique après sinistre en dehors des secteurs soumis à un aléa naturel fort.

Peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent

pas atteinte à la préservation des milieux, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les postes d'observation de la faune
 - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les sites de dépôts de déchets inertes ou déchèterie dès lors que leur installation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve d'un réaménagement du site à l'issue de l'exploitation dans le respect de la vocation agricole. Les sites existants pouvant être renouvelés, aménagés et éventuellement agrandis.

> Tout comme pour la zone A, le règlement de la zone N n'autorise pas explicitement la réalisation d'infrastructures publiques. Une mise en compatibilité est donc nécessaire à ce titre.

4.4.3.2 - MOTIFS DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Le règlement de la zone N n'autorise pas la réalisation d'infrastructures publiques. Le projet retenu évite l'ensemble des zones classées N, à l'exception de deux franchissements du Mro Wa Dembéni, indispensables pour assurer la continuité viaire entre Dembéni et Tsararano ainsi que la desserte et la traversée du quartier. Une mise en compatibilité est donc nécessaire à ce titre.

La structure viaire du quartier présente le tracé de moindre impact et l'étude d'impact prévoit les mesures nécessaires pour compenser les impacts du tracé dans cet espace naturel. La mise en place du projet permet entre autres l'augmentation de la surface N en intégrant la protection de la zone humide située sous le marché couvert de Tsararano ainsi que l'ensemble des talwegs maintenus comme espaces non urbanisables dans le plan d'aménagement.

Afin de garantir la bonne desserte des logements ces talwegs devront cependant être équipés d'escaliers et cheminement en dur afin de résister aux saisons des pluies. La mise en place de cheminements en béton étant interdite, il est proposé de créer un sous-secteur NL. Il permet de réaliser les aménagements ponctuels dans le cadre d'une opération d'ensemble dans respect de l'environnement et du patrimoine végétal de la zone N.

4.4.3.3 - MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Proposition de rédaction / modification des règlements.

CARACTÈRE :

Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N présente un sous-secteur NL zone naturelle destinée à des infrastructures hydrauliques, de loisirs et d'accueil du public..

ARTICLE 2 :

Dispositions particulières au sous-secteur NL

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

- Les aménagement d'infrastructures publics (voiries, réseaux) réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage,
- Les affouillement et exhaussements du sol liés aux aménagements d'infrastructures et hydrauliques.
- Les installations légères liées aux aires de jeux, aux loisirs et activités touristiques.
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes «a» et «b» de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et ouvrages liés aux activités sportives.

Synthèse des modifications du règlement proposées pour les zones N / NL

LIBELLE / ARTICLE	REGLEMENT EN VIGUEUR Élément à modifier Mention à la pagination dans le règlement en vigueur	PROPOSITION DE MODIFICATION Élément remplacé Élément modifié et / ou complété
CARACTERE DE LA ZONE	Les zones naturelles couvrent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractères d'espaces naturels. Règlement p.72	La zone comprend également un sous-secteur NL : - La zone NL, correspond aux espaces de talwegs préservés en coeur de quartier ainsi qu'aux espaces aménagés à proximité du M'ro wa dembeni.
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	Dispositions communes Peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : o les cheminements piétonniers et cyclables <u>et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés.</u> o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, o les postes d'observation de la faune o les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; Règlement p.73-75	Dispositions spécifiques, Sous-Secteur NL: Peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - les cheminements piétonniers et cyclables, - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, - les postes d'observation de la faune, - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; - La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général. - Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau. - Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports et d'accueil du public. - Les exhaussements et affouillement liées à la mise en oeuvre des installations de jeux et sport précédemment évoquées.

4.5- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés par le PLU pour la réalisation d'équipements publics sont figurés et numérotés aux pièces écrites du PLU et énoncés sur une liste annexée au dossier (tableau ci-dessous).

N° d'ER au zonage	Superficie en m ²	Village	Objet	Bénéficiaire
1	24 140	Tsararano	Création d'un équipement sportif	Commune de Dembéni
2	4 225	Tsararano	Création d'un groupe scolaire	Commune de Dembéni
3	6 870	Dembéni	Création d'un groupe scolaire	Commune de Dembéni
4	4 070	Iloni	Création d'un groupe scolaire	Commune de Dembéni
5	5 360	Hajangoua	Création d'un équipement de village	Commune de Dembéni
6	4 225	Hajangoua	Création d'un groupe scolaire	Commune de Dembéni
7	4 520	Ongoujou	Création d'un groupe scolaire	Commune de Dembéni
8	1 175	Ongoujou	Création d'un Carrefour à Coconi	Commune de Ouangani

> La mise en compatibilité concerne la suppression d'un emplacement réservé : identifié n°1 au zonage, d'une superficie de 24 140 m².

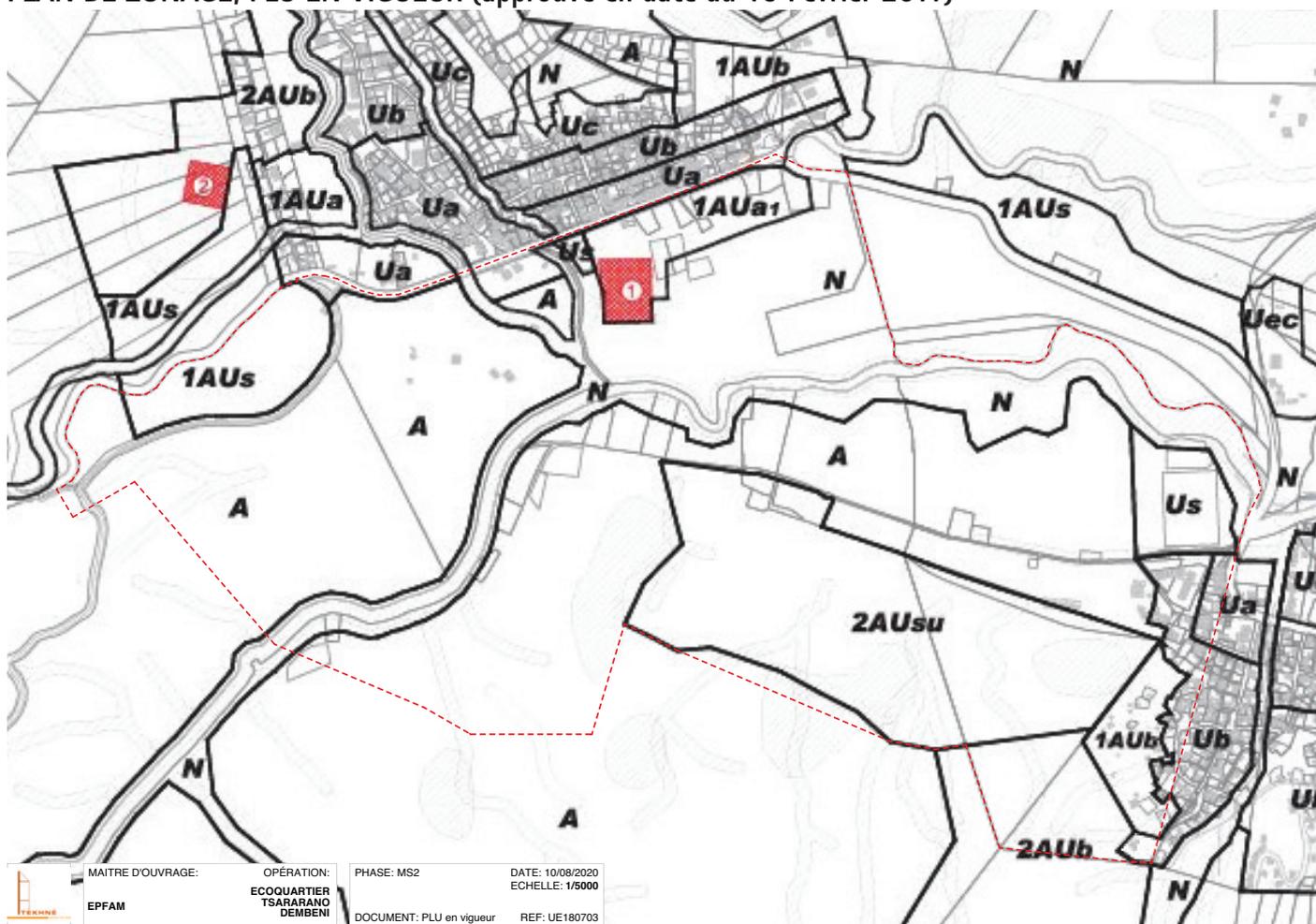
Cet emplacement à vocation de «création d'un équipement sportif» est intégré dans la zone 1AUa1 de Tsararano.

Le principe d'implantation d'un équipement sportif sur ce secteur est cependant maintenu dans le cadre du projet, il se traduit par la mise en place d'une zone 1AUs implantée sur l'actuelle zone N. Ce changement de destination de N à 1AUs s'appuie sur l'absence de valeur naturelle du secteur, la parcelle concernée étant aujourd'hui clôturée, cultivée et partiellement bâtie.

4.6- PLAN DE ZONAGE

Outre le règlement, la mise en compatibilité porte également sur les pièces graphiques du PLU de Dombéni.

PLAN DE ZONAGE, PLU EN VIGUEUR (approuvé en date du 19 Février 2011)



PLAN DE ZONAGE mis en compatibilité

