

Commune d'Acoua

Plan Local d'Urbanisme



Règlement / Document pour approbation

Commune d'Acoua

Plan Local d'Urbanisme

Phase 3 - Règlement / projet pour approbation

A – Règlement

B – Annexes du règlement

Maître d'ouvrage		Conducteur d'Opérations	Bureaux d'études			
 <p>Mairie d'Acoua</p> <p>Place de la Mairie 97630 Acoua MAYOTTE Tél : 02 69 62 18 81</p>		 <p>Direction de l'Equipement de Mayotte</p> <p>Remblai de Mtsapéré 97600 Mamoudzou MAYOTTE Tél : 02 69 61 12 54</p>	 <p>RéA</p> <p>7 rue du Stade BP 1127 97600 Mamoudzou MAYOTTE Tél : 02 69 61 10 94 contact@reamayotte.com</p>	 <p>ACT Consultants</p> <p>17bis rue Richard Lenoir 75011 Paris Tél : 01 40 24 20 10 act@act-consultants.fr</p>	 <p>IVANES Frédérique Architecte DPLG Urbaniste</p> <p>84 rues faubourg St Denis 75010 Paris tél : 01 40 22 91 06 fredivanes@free.fr</p>	 <p>Kazelo</p> <p>Quartier Bandrajou Nyambadao 97660 BANDRELE Tél : 06 39 29 08 64 kazelo@orange.fr</p>
Version	Date	Modifications	Rédacteurs			
A	décembre 2010		Guillaume Josselin	Julien Langé Alexandra Parisi	Frédérique Ivanès	Marie Lemarchand Patrick Zonzon

Sources photographiques et cartographiques (hormis information éventuelle) : RéA, ACT Consultants & IVANES Frédérique. Toutes reproductions sont interdites sans autorisation.

Table des matières

Titre 1. Dispositions générales.....	4
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB.....	14
Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	21
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone AU1.....	22
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AU2.....	30
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone AUe1.....	34
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone AUe2.....	40
Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles	42
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A.....	43
Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	46
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N.....	47
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ns.....	49
Titre 6. Annexes du règlement	52
Chapitre 1. Tableau des emplacements réservés.....	53

Titre 1. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-11 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'intégralité de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Dispositions particulières au littoral à Mayotte (L.146-2 et suivants, et L.711-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Les dispositions de la Loi Littoral applicables à Mayotte sont précisées par l'Ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 01 janvier 2006 et qui abroge l'Ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme à Mayotte.

Les articles L.146-2 à L.148-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à Mayotte, sous réserve des dispositions des articles L.711-1 à L.711-5 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire d'une commune littorale. A l'intérieur même du territoire communal, les dispositions de la Loi varient selon que l'on se situe dans :

- le territoire communal dans son ensemble ;
- les espaces proches du rivage ;
- la Zone des Cinquante Pas Géométriques
- les espaces remarquables (espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral).

Le détail de la Loi Littoral applicable à Mayotte est présenté en annexe du ce présent règlement.

2. Les articles du Règlement National d'Urbanisme demeurant applicables

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants continuent à s'appliquer sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU :

- Article R. 111-2 (décret n° 76-276 du 29 mars 76), relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Article R 111-4 (décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 5) concernant la desserte par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Article R. 111-15 (décret n° 86-984 du 19 août 1986) relatif au respect des directives d'aménagement national ;
- Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

3. Prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Naturels

Les PPRN valent servitude d'utilité publique et sont annexés (en application de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme) au plan local d'urbanisme qui doit s'y conformer. Il en résulte que doivent être appliquées les plus rigoureuses des dispositions.

4. Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

- les zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (DPU) défini par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres de zones d'aménagement différé ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme ;
- le zonage d'assainissement joint aux annexes avec la réglementation en vigueur ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique qui ont été édictées ;

5. Rappel législatif d'autres codes relatif à l'implantation des constructions

- En application de l'article L. 111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis

des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

- En application de l'article 678 du code civil (créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968), on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.
- En application de l'article 682 et 685-1 du Code Civil, le propriétaire d'un terrain peut produire une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire pour désenclaver son terrain.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Sur le territoire de la commune d'Acoua, la zone UA correspond à la partie basse d'Acoua village. Ce secteur est constitué d'un terrain plat, construit en grande partie sur un remblai. C'est une zone sujette aux remontées d'eau et aux ruissellements provenant du haut du village.

Cette zone à vocation de centre ville mixte, peut continuer à se densifier en favorisant le maintien et la création de cours plantées et de jardins.

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

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UA-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel ;
- Extension des constructions et installations à usage agricole existantes, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat (nuisances raisonnables) ;
- Dans la zone commerciale indiquée au plan de zonage, tout changement de destination de commerces vers un autre usage est autorisé à condition que ce changement soit à des fins économique ou d'intérêt général ;
- Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Règles générales

Desserte et constructibilité :

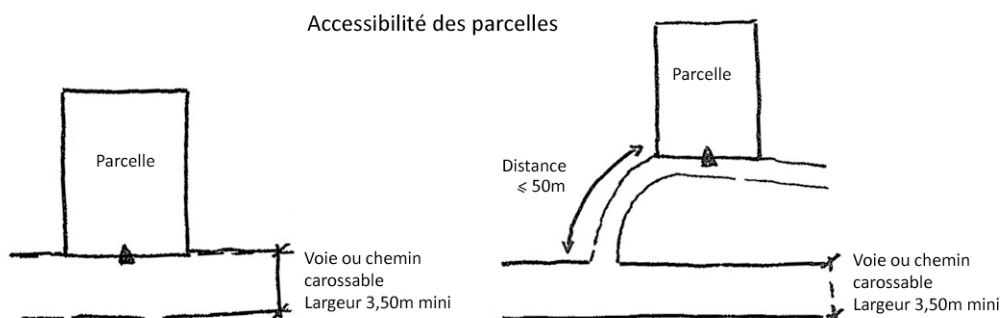
- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5 m de largeur minimum).

Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 4 m en tout point (comprenant la chaussée et la circulation piétonne) ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 1,5 m.

Conditions particulières pour la desserte et constructibilité

- Un terrain desservi uniquement par des voies et chemins non carrossables, ou carrossables dont la largeur est inférieure à 3,5 m, est constructible à condition de se situer à une distance inférieure ou égale à 50 m d'une voie permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, et sous réserve de l'accord du service incendie de Mayotte.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.



ARTICLE UA-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau public d'alimentation en électricité si il existe.

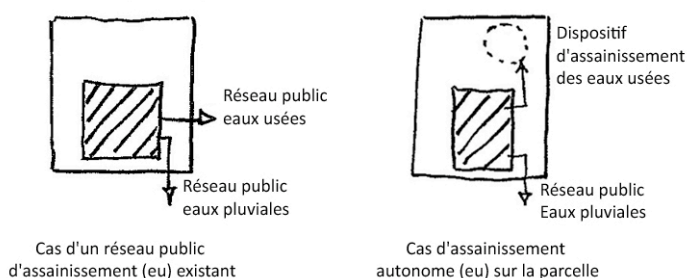
Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

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

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

Réseau séparatif d'assainissement des eaux usées et pluviales



- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

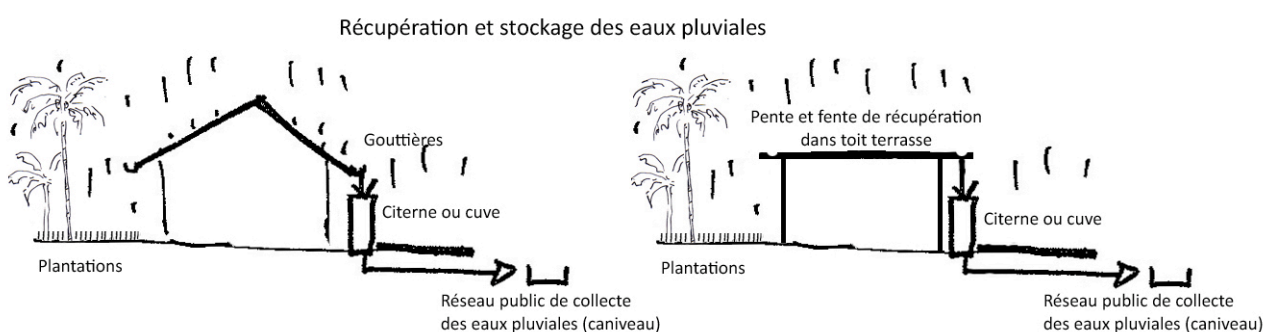
Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public. En l'absence de réseau collectif ou d'un cours d'eau, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en place.

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

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

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

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



Conditions de desserte énergétique et électrique

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

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Non règlementé.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimal de 1,2m.

Les saillies

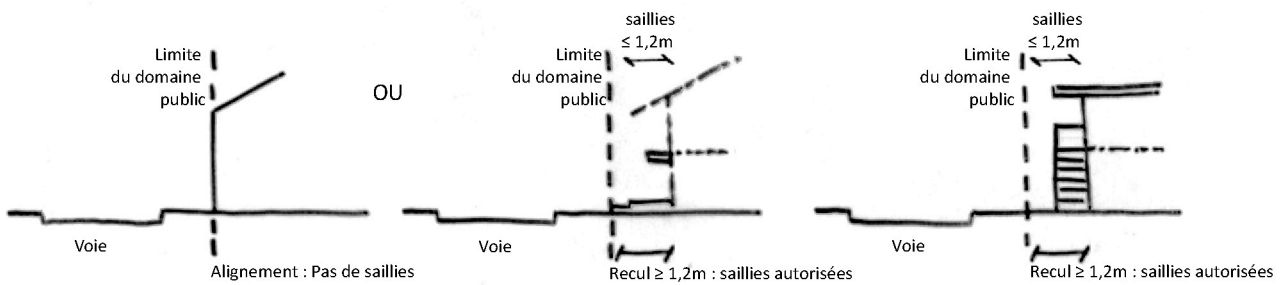
Pour les constructions implantées à l'alignement du domaine public, les saillies sont interdites.

Toute construction nouvelle ayant respecté le recul par rapport à la limite du domaine public, est autorisée à installer à l'intérieur de la marge de recul :

- en extension de RDC et avec un débord maximal de 1,2 m, les petits emmarchements, les barazas, les varangues, les paliers, les escaliers extérieurs permettant d'accéder à l'étage
- tous dispositifs de protection solaire (débords de toitures, brises soleil...) avec un débord maximal de 1,2 m
- une avancée commerciale (type auvent, étale...) jusqu'à l'alignement avec le domaine public.

Aucun empiétement sur le domaine public ne sera autorisé.

Implantation des constructions par rapport au domaine public : alignement ou recul minimal de 1,2m

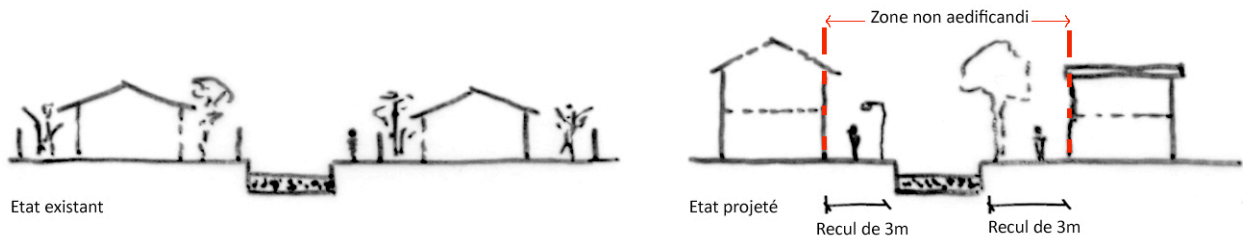


Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

Règle particulière pour le secteur frappé d'une servitude de non aedificandi :

Toute construction, extension ou surélévation sont interdites sur 3 m de part et d'autre du canal en conformité avec le schéma présenté ci-dessous.

Règle particulière pour le secteur classé non aedificandi du canal



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

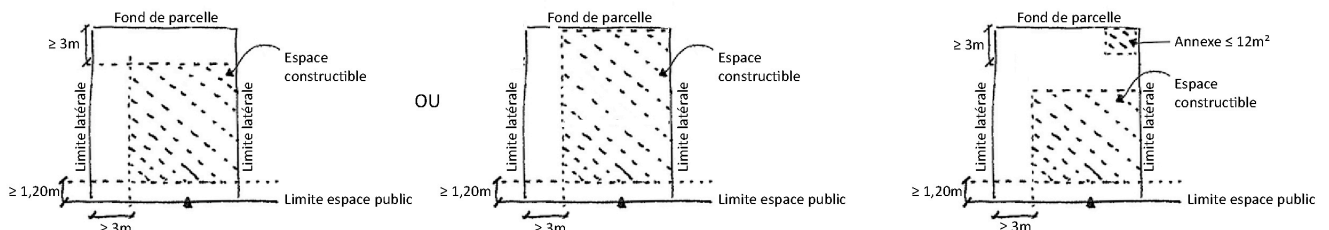
Toute nouvelle construction doit s'implanter pour chaque limite séparative y compris la limite de fond de parcelle : soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives calculé au droit de la façade.

En cas de retrait, Les saillies sont autorisées pour l'installation de protection solaire (brise soleil, débord de toiture...) avec un maximum de 80 cm au droit de la façade.

Les annexes d'une superficie maximale de 12 m² peuvent s'implanter à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Ces exemples ne représentent pas les uniques applications de la règle. De plus, ils peuvent se décliner avec la construction implantée à l'alignement du domaine public.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de toute construction est fixée à 19 m comptée à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.

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

Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans l'enveloppe totale de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation ou à la rénovation d'édifice religieux.

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

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

Les toitures

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires (cf. cahier des recommandations en annexe).

Les matériaux

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

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

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent :

- en limite séparative, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m
- en limite d'espace public, elles doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m et la partie pleine ne pourra dépasser 1,5 m de hauteur.

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

Système de climatisation

Les systèmes de climatisation doivent être intégrés à la façade et protégés du soleil.

Les couleurs :

Des couleurs claires à faible absorption seront privilégiées.

Collecte des déchets

Pour toute construction de 3 logements et plus, un local poubelle doit être réalisé dans la parcelle ou intégré à la construction.

ARTICLE UA-12 – STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser sur la parcelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour les activités recevant du public, une place de stationnement par tranche de 25 m² de SDP construits dans une limite de 20 places. Les édifices religieux et les cimetières appartiennent à cette catégorie.
- Pour les activités ne recevant pas du public, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP construits.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire :

- devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement (article 123-1-2 du code l'urbanisme), situé à une distance maximale de 200 m de son terrain.

Pour la zone commerciale identifiée au plan de zonage, ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction ou l'installation de commerce.

Stationnement des deux roues motorisées

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

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

Au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être maintenu en pleine terre et planté afin de préserver les cours et jardins.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus. Dans le cas où l'emplacement de l'arbre empêche la réalisation du projet, pour tout arbre remarquable abattu (soumis à autorisation de défrichement délivrée par la DAF), il devra être replanté un arbre d'une essence adaptée au sol et au climat.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales propose une liste des espèces végétales adaptées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :

Les zones UB correspondent aux secteurs situés sur les pentes au dessus du CCD et suffisamment urbanisés (voirie et réseau) à Acoua et à l'ensemble des zones suffisamment viabilisées de Mtsangadoua. Elles sont à vocation essentiellement d'habitat.

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

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel ;
- Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Règles générales

Desserte et constructibilité :

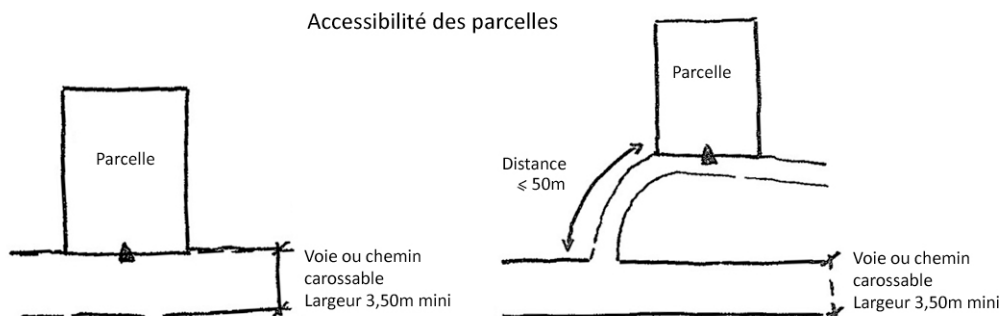
- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (6 m de largeur minimum).

Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 6 m en tout point (comprenant la chaussée et la circulation piétonne) ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 1,5 m ;
- pour tous travaux de terrassement public ou privé un aménagement visant la stabilisation des versants est nécessaire.

Conditions particulières pour la desserte et constructibilité

- Un terrain desservi uniquement par des voies et chemins non carrossables, ou carrossables dont la largeur est inférieure à 3,5 m, est constructible à condition de se situer à une distance inférieure ou égale à 50 m d'une voie permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, et sous réserve de l'accord du service incendie de Mayotte.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.



ARTICLE UB-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau public d'alimentation en électricité si il existe.

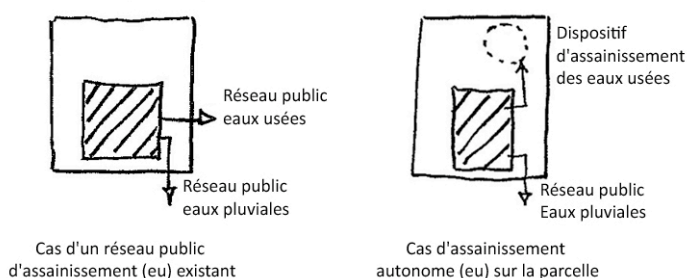
Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

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

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

Réseau séparatif d'assainissement des eaux usées et pluviales



- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales**

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

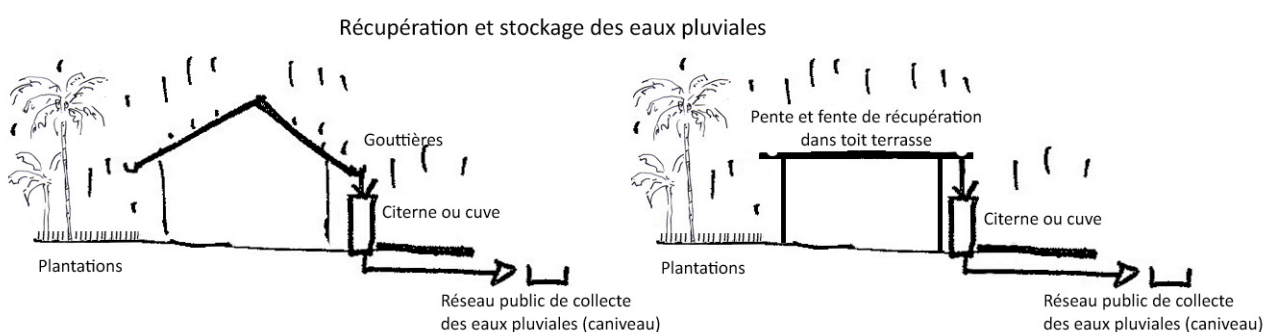
Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public. En l'absence de réseau collectif ou d'un cours d'eau, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en place.

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

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

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

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



Conditions de desserte énergétique et électrique

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

ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul minimal de 1,2 m de la limite publique.

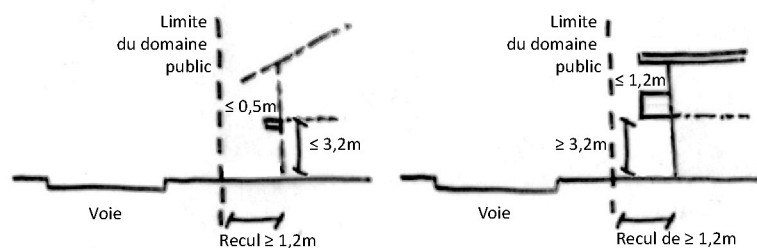
Les saillies

Les saillies sont autorisées au nu de la façade au dessus de 3,2 m sur un débord maximal de 1,2 m afin de permettre l'installation de protection solaire, de débords de toitures, de balcons... Elles ne devront avoir aucun impact au sol (descentes de charges interdites tels que poteaux, on autorise seulement le porte à faux).

En dessous de 3,2 m, les saillies sont autorisées pour l'installation de tous dispositifs de protection solaire comme les brises soleil, avec un maximum de 50 cm au droit de la façade. Tout autre élément en saillie en extension du rez-de-chaussée est interdit dans la bande des 1,2 m.

Les saillies sur le domaine public ne sont pas autorisées.

Implantation des constructions par rapport au domaine public : recul minimal de 1,2m



Ces dispositions s'appliquent aux constructions existantes avant l'approbation de ce PLU faisant l'objet de réhabilitation, de surélévation ou d'extension. Elles ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

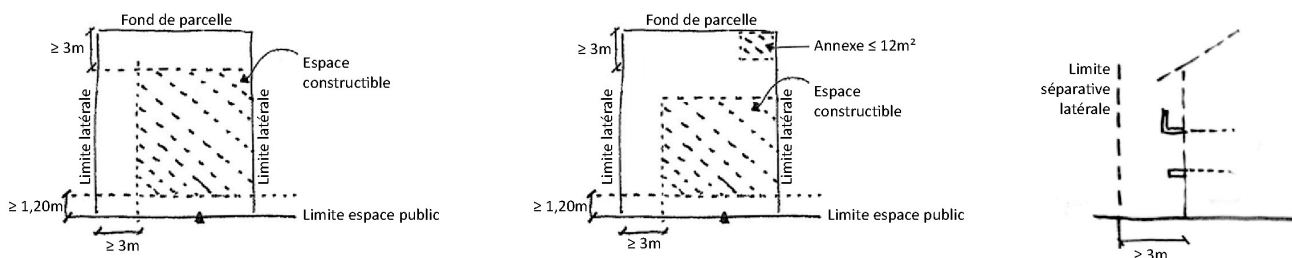
ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit respecter un recul minimal de 3 m sur au moins une limite séparative latérale. Sur l'autre limite latérale et sur la limite de fond de parcelle, toute nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m calculé au droit de la façade.

Les annexes d'une superficie maximale de 12 m² peuvent s'implanter à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle).

Ces dispositions s'appliquent aux constructions existantes avant l'approbation de ce PLU faisant l'objet de réhabilitation, de surélévation ou d'extension. Elles ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Ces exemples ne représentent pas les uniques applications de la règle.

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

Deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent respecter une distance d'au moins 3,8 m de façade à façade (cf. croquis article 9 : emprise au sol des constructions).

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.

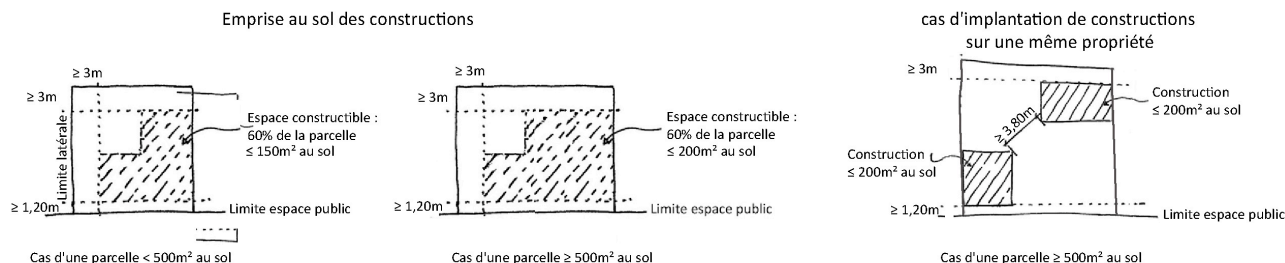
ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 500 m², l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 400 m² en valeur absolue.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol maximale permise peut être réalisée en plusieurs bâtiments avec un maximum de 200 m² d'emprise au sol par construction.

Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.



Ces exemples ne représentent pas les uniques applications de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

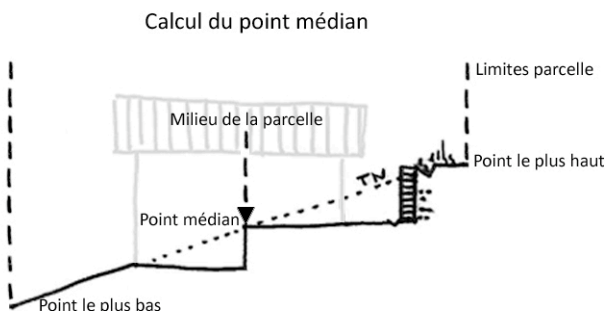
ARTICLE UB-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de toute construction est fixée à 19 m comptée à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.

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

Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans l'enveloppe totale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation ou à la rénovation d'édifice religieux.



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

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

Les terrassements

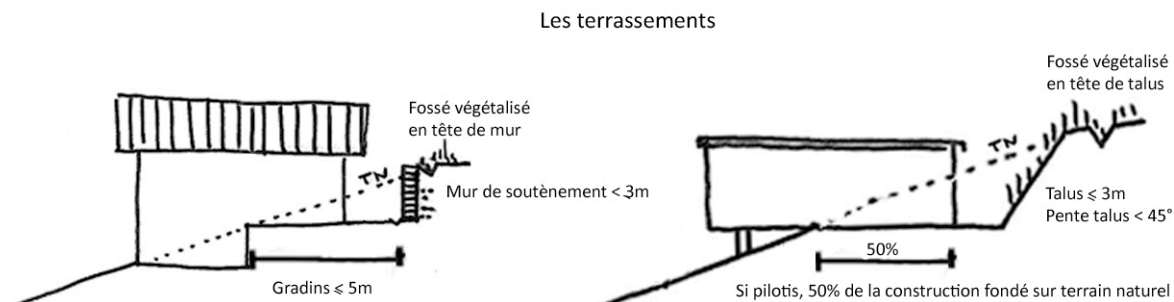
Les remblais sont interdits.

Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

Les terrassements doivent être réalisés en plusieurs gradins au-delà de 5 m de longueur.

En cas de constructions sur pilotis, 50% de la partie construite doit être fondée sur le terrain naturel.

En tête de mur ou de talus doit être réalisé un fossé végétalisé de récolte des eaux de ruissellement, et mis en place un drain en tête de talus. Les murs doivent être munis de barbacanes avec un système d'évacuation de drainage des eaux pluviales en pied de mur.



Les toitures

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires (cf. cahier des recommandations en annexe).

Les matériaux

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

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

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent :

- en limite séparative, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m
- en limite d'espace public, elles doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m et la partie pleine ne doit pas dépasser 1,5 m de hauteur.

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

Système de climatisation

Les systèmes de climatisation doivent être intégrés à la façade et protégés du soleil.

Les couleurs :

Des couleurs claires à faible absorption seront privilégiées.

Collecte des déchets

Pour toute construction de 3 logements et plus, un local poubelle doit être réalisé dans la parcelle ou intégré à la construction.

ARTICLE UB-12 – STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser sur la parcelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour les activités recevant du public, une place de stationnement par tranche de 25 m² de SDP construits dans une limite de 20 places. Les édifices religieux et les cimetières appartiennent à cette catégorie.
- Pour les activités ne recevant pas du public, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP construits.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire :

- devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement (article 123-1-2 du code l'urbanisme), situé à une distance maximale de 200 m de son terrain .

Stationnement des deux roues motorisées

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

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

Au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus. Dans le cas où l'emplacement de l'arbre empêche la réalisation du projet, pour tout arbre remarquable abattu (soumis à autorisation de défrichement délivrée par la DAF), il devra être replanté un arbre d'une essence adaptée au sol et au climat.

Tout ou partie de l'espace de recul de 1,2 m avec l'emprise publique sera végétalisé et entretenu.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone AU1

Caractère de la zone :

Les zones AU1 sont des secteurs qui sont déjà construits mais dans lesquels il n'y a pas eu d'aménagement des réseaux au préalable. Ils sont en périphérie des zones urbaines dans les pentes et soumis selon les espaces à des aléas plus ou moins prononcés (aléa de mouvements de terrain).

Le règlement défini en AU1 s'apparente au règlement de la zone UB avec une présence plus marquée du végétal pour préserver le paysage et limiter les impacts de l'imperméabilisation sur l'aval.

Dans ces zones, l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à celles-ci, dont la cohérence globale sera assurée par les orientations d'aménagement approuvées dans le PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

ARTICLE AU1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs et d'intérêt général, d'artisanat et de commerce, à condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessive pour le voisinage, sont autorisées dans les conditions suivantes (selon l'article R.123-6 du code de l'urbanisme)¹ :

- l'équipement des zones périphériques sont de capacité suffisante pour desservir l'urbanisation de la zone ;
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement, de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager.

Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

¹ « 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement et le règlement. »

Règles générales

Desserte et constructibilité :

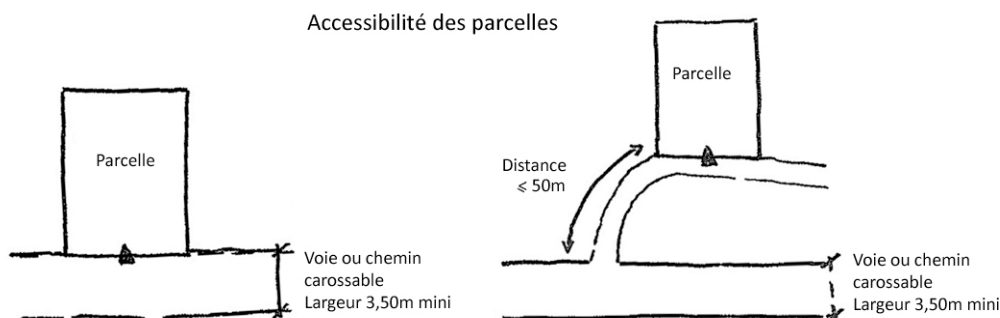
- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (6 m de largeur minimum).

Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 6 m en tout point (comprenant la chaussée et la circulation piétonne) ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 2 m ;
- comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue plantée ;
- pour tous travaux de terrassement public ou privé un aménagement visant la stabilisation des versants est nécessaire ;
- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Conditions particulières pour la desserte et constructibilité

- Un terrain desservi uniquement par des voies et chemins non carrossables, ou carrossables dont la largeur est inférieure à 3,5 m, est constructible à condition de se situer à une distance inférieure ou égale à 50 m d'une voie permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, et sous réserve de l'accord du service incendie de Mayotte.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.



ARTICLE AU1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau public d'alimentation en électricité si il existe.

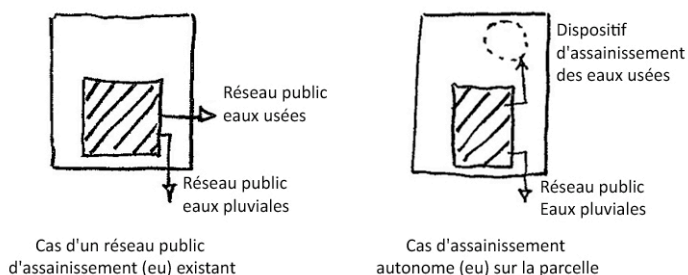
Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

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

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

Réseau séparatif d'assainissement des eaux usées et pluviales



- Eaux usées

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

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

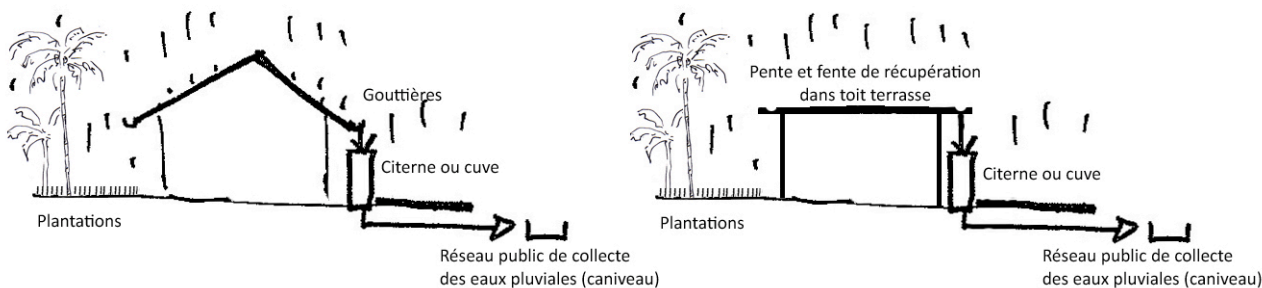
- Eaux pluviales

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

Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public. En l'absence de réseau collectif ou d'un cours d'eau, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en place.

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

Récupération et stockage des eaux pluviales



Est interdit tout ouvrage gênant le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Ne sont pas autorisés les rejets d'eaux pluviales sur le toit mitoyen ou sur la parcelle voisine.

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

Conditions de desserte énergétique et électrique

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

ARTICLE AU1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction doit s'implanter avec un recul minimal de 1,2 m de la limite publique.

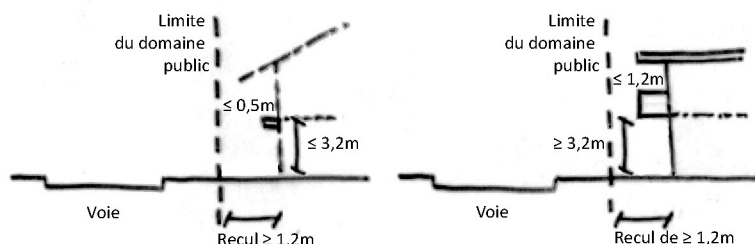
Les saillies

Les saillies sont autorisées au droit de la façade au dessus de 3,2 m sur un débord maximal de 1,20 m afin de permettre l'installation de protection solaire, de débords de toitures, de balcons... Elles ne devront avoir aucun impact au sol (descentes de charges interdites tels que poteaux, on autorise seulement le porte à faux).

En dessous de 3,2 m, les saillies sont autorisées pour l'installation de tous dispositifs de protection solaire comme les brises soleil, avec un maximum de 50 cm au droit de la façade. Tout autre élément en saillie en extension du rez-de-chaussée est interdit dans la bande des 1,2 m.

Les saillies sur le domaine public ne sont pas autorisées.

Implantation des constructions par rapport au domaine public : recul minimal de 1,2m



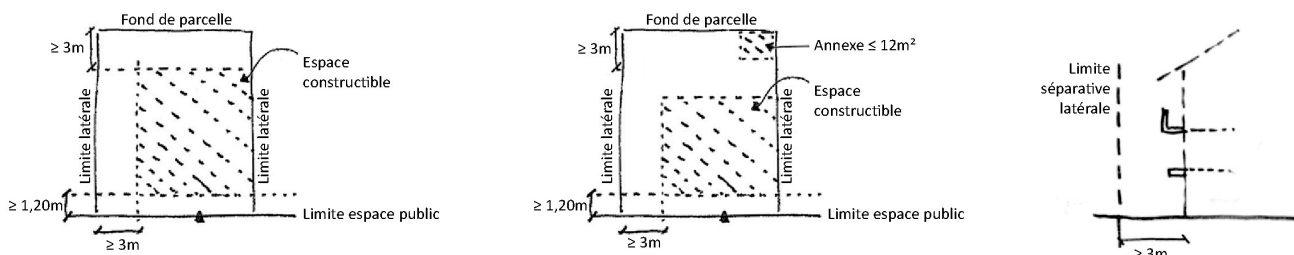
Ces dispositions s'appliquent aux constructions existantes avant l'approbation de ce PLU faisant l'objet de réhabilitation, de surélévation ou d'extension. Elles ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimal de 3 m sur au moins une limite séparative latérale calculé au droit de la façade.

Sur l'autre limite latérale et sur la limite de fond de parcelle, toute nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m calculé au droit de la façade.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Ces exemples ne représentent pas les uniques applications de la règle.

Les annexes d'une superficie maximale de 12 m² peuvent s'implanter à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle).

Ces dispositions s'appliquent aux constructions existantes avant l'approbation de ce PLU faisant l'objet de réhabilitation, de surélévation ou d'extension. Elles ne s'appliquent pas pour la construction ou la rénovation d'édifice religieux.

ARTICLE AU1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent respecter une distance d'au moins 3,8 m de façade à façade (cf. croquis article 9 : emprise au sol des constructions).

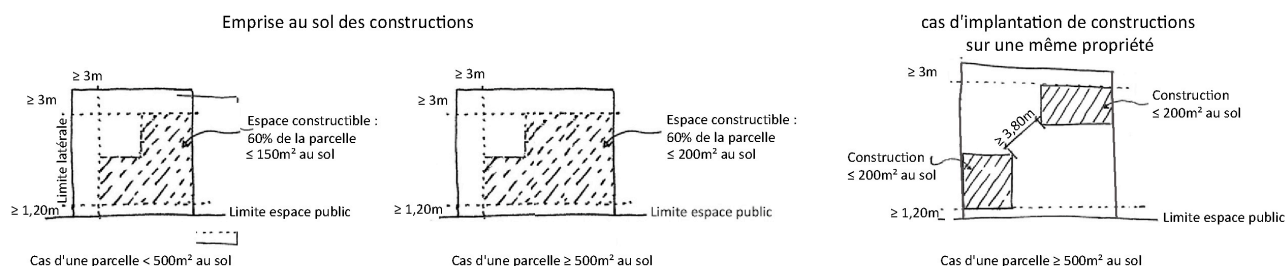
Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.

ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 500 m², l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 400 m² en valeur absolue.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol maximale permise peut être réalisée en plusieurs bâtiments avec un maximum de 200 m² d'emprise au sol par construction.



Ces exemples ne représentent pas les uniques applications de la règle.

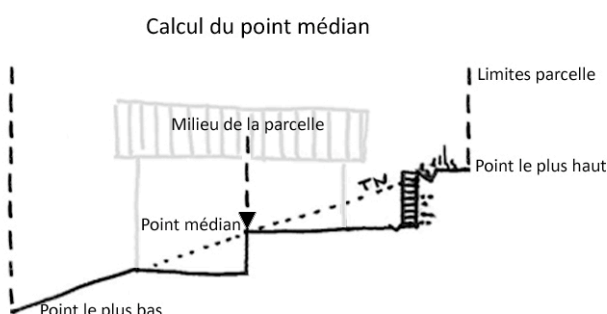
Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

ARTICLE AU1-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de toute construction est fixée à 19 m comptée à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.

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



Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans l'enveloppe totale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation ou à la rénovation d'édifice religieux.

ARTICLE AU1-11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les terrassements

Les remblais sont interdits.

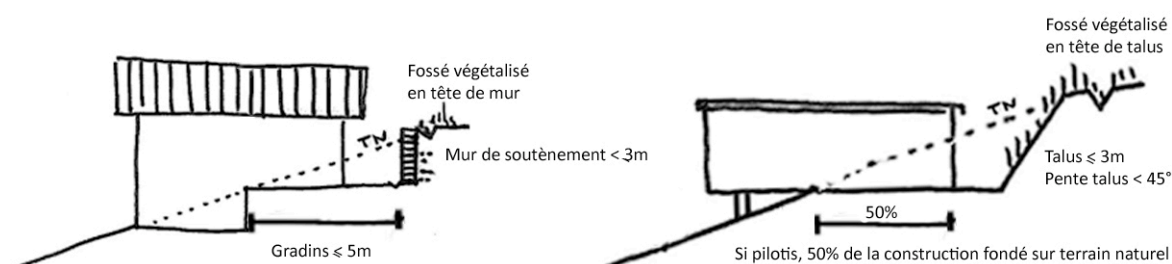
Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

Les terrassements doivent être réalisés en plusieurs gradins au-delà de 5 m de longueur.

En cas de constructions sur pilotis, 50% de la partie construite doit être fondée sur le terrain naturel.

En tête de mur ou de talus doit être réalisé un fossé végétalisé de récolte des eaux de ruissellement, et mis en place un drain en tête de talus. Les murs doivent être munis de barbacanes avec un système d'évacuation de drainage des eaux pluviales en pied de mur.

Les terrassements



Les toitures

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

La construction d'auvents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires (cf. cahier des recommandations en annexe).

Les matériaux

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

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

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent :

- en limite séparative, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m
- en limite d'espace public, elles doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m et la partie pleine ne pourra dépasser 1,5 m de hauteur.

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

Système de climatisation

Les systèmes de climatisation doivent être intégrés à la façade et protégés du soleil.

Les couleurs :

Des couleurs claires à faible absorption seront privilégiées.

Collecte des déchets

Pour toute construction de 3 logements et plus, un local poubelle doit être réalisé dans la parcelle ou intégré à la construction.

ARTICLE AU1-12 – STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser sur la parcelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour les activités recevant du public, une place de stationnement par tranche de 25 m² de SDP construits dans une limite de 20 places. Les édifices religieux et les cimetières appartiennent à cette catégorie.
- Pour les activités ne recevant pas du public, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SDP construits.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire :

- devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement (article 123-1-2 du code l'urbanisme), situé à une distance maximale de 200 m de son terrain.

Stationnement des deux roues motorisées

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

ARTICLE AU1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus. Dans le cas où l'emplacement de l'arbre empêche la réalisation du projet, pour tout arbre remarquable abattu (soumis à autorisation de défrichement délivrée par la DAF), il doit être replanté un arbre d'une essence adaptée au sol et au climat.

Tout où partie de l'espace de recul de 1,2 m avec l'emprise publique sera végétalisé.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics construits ou gérés par la commune ou d'autres établissements publics communaux ou intercommunaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AU2

Caractère de la zone :

Les zones AU2 correspondent à des secteurs non urbanisés ou avec quelques constructions éparses. En périphérie essentiellement de zones à urbaniser AU1 et de zones urbaines.

Afin d'éviter que les zones AU2 soient mitées par des constructions individuelles sans aménagement préalable, et pour répondre aux besoins de la commune de produire du foncier viabilisé l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la mise en place d'opération d'aménagement d'ensemble.

Elles seront à usage résidentiel dominant, avec un programme mixte d'équipements à définir, des commerces de proximité et des petites activités tertiaires.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE AU2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2-2.

ARTICLE AU2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à destination d'habitat, d'équipement collectifs et d'intérêt général, de services et de commerces et tout aménagement en vue de permettre ces constructions sont conditionnées par la définition et l'engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble, et exige une modification du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque le projet d'aménagement d'ensemble est défini, il doit respecter les conditions suivantes :

Desserte et constructibilité

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5 m de largeur minimum).

Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de 4 m en tout point (comprenant la chaussée et la circulation piétonne) ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 2 m ;
- comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue plantée ;
- pour tous travaux de terrassement public ou privé un aménagement visant la stabilisation des versants est nécessité ;
- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU2-4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Lorsque le projet d'aménagement d'ensemble est défini, il doit respecter les conditions suivantes :

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau public d'alimentation en électricité si il existe.

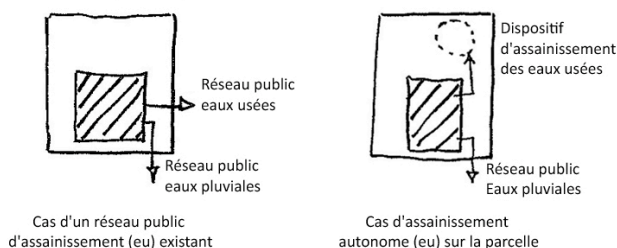
Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

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

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

Réseau séparatif d'assainissement des eaux usées et pluviales



- Eaux usées

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

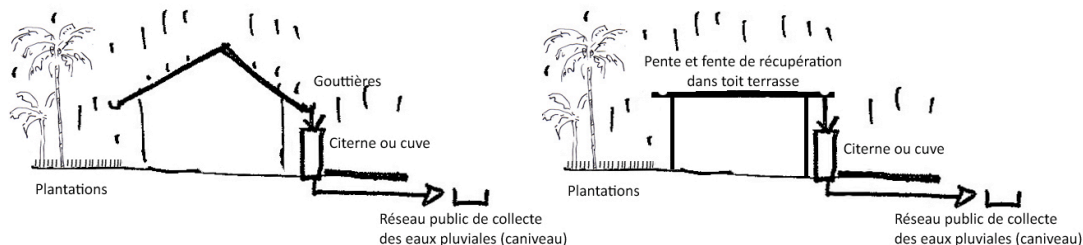
Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en annexe du présent règlement renseigne sur les différents dispositifs d'assainissement autonome ou semi collectif existants.

- Eaux pluviales

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

Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public. En l'absence de réseau collectif ou d'un cours d'eau, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en place.

Récupération et stockage des eaux pluviales



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

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

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

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

Conditions de desserte énergétique et électrique

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

ARTICLE AU2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m du domaine public.

ARTICLE AU2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter pour chaque limite séparative : soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AU2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2-11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Pour toute construction de 3 logements et plus, un local poubelle doit être réalisé dans la parcelle ou intégré à la construction.

ARTICLE AU2-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone AUe1

Caractère de la zone :

La zone couvre des espaces naturels aujourd'hui non constructibles, elle a vocation à accueillir un développement mixte en cohérence avec le centre de secours et les pompiers ;

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

ARTICLE AUe1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

ARTICLE AUe1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les nouvelles constructions sont autorisées dès lors que l'équipement de la zone ou des zones périphériques sont de capacité suffisante pour desservir l'urbanisation de la zone (selon l'article R.123-6 du code de l'urbanisme)².

Les constructions à destination économique (artisanat, commerce, industrie, bureaux, restauration) sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de pollution excessives pour le voisinage et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager.

Les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition de la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 logements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe1-3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Desserte et constructibilité :

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable qui permette l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie (3,5m de largeur minimum).

Toute voie nouvelle privée ou publique doit :

² « 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement et le règlement. »

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir et assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage d'ordures ménagères ;
- présenter une largeur minimale de chaussée de 5 m ;
- assurer la circulation des piétons, dans une largeur minimale de 2 m ;
- comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue plantée ;
- pour tous travaux de terrassement public ou privé, un aménagement visant la stabilisation des versants est nécessaire ;
- permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUe1-4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute nouvelle construction ou extension de construction existante doit se raccorder au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau public d'alimentation en électricité si il existe.

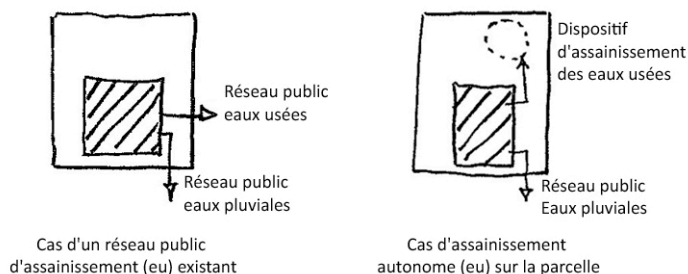
Le raccordement aux réseaux souterrains est obligatoire quand les réseaux publics eux-mêmes sont enterrés.

Assainissement, eaux usées et eaux pluviales

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

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

Réseau séparatif d'assainissement des eaux usées et pluviales



Pour les opérations d'ensemble ou groupée tel que lotissement ou pour la construction de logement collectif, un système d'assainissement collectif doit être réalisé.

- **Eaux usées**

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

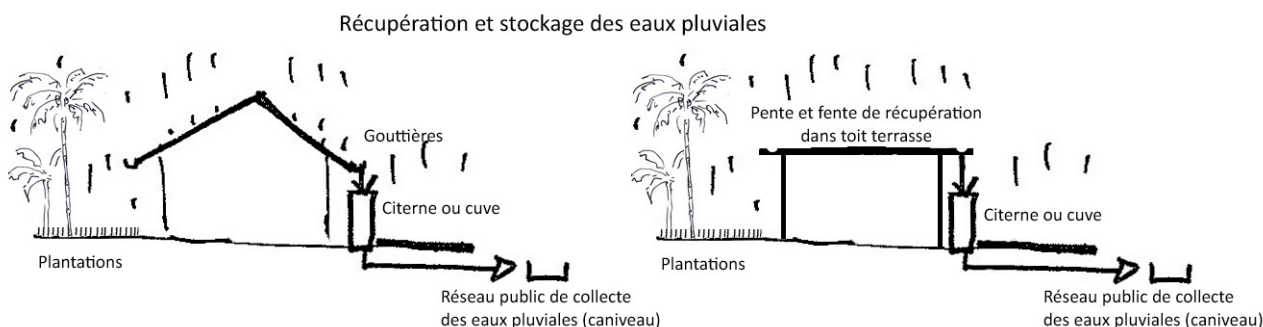
Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en annexe du présent règlement renseigne sur les différents dispositifs d'assainissement autonome ou semi collectif existants.

- **Eaux pluviales**

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

Toute nouvelle construction doit mettre en œuvre un système de récupération et d'évacuation des eaux pluviales, recueillies en toiture et sur la parcelle, vers un cours d'eau ou connecté au réseau collecteur public. En l'absence de réseau collectif ou d'un cours d'eau, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en place.

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



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

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

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

ARTICLE AUe1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AUe1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AUe1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Sur les autres limites latérales elle doit s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait la distance minimale calculée au droit de la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AUe1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUe1-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de toute construction est fixée à 10 m comptée à partir du point médian entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.

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

ARTICLE AUe1-11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les terrassements

Les remblais sont interdits.

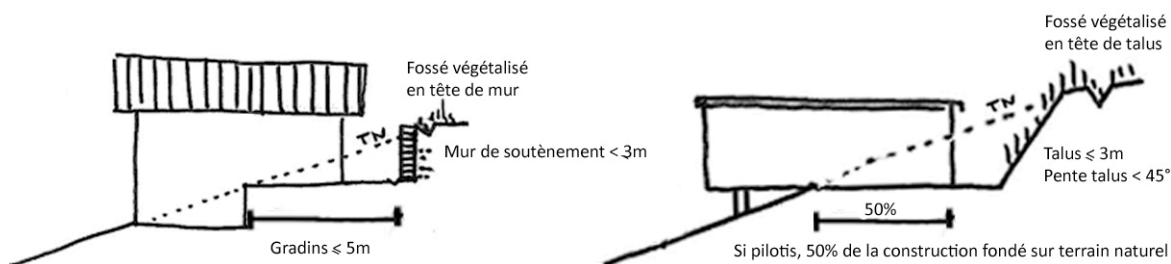
Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

Les terrassements doivent être réalisés en plusieurs gradins au-delà de 5 m de longueur.

En cas de constructions sur pilotis, 50% de la partie construite doit être fondée sur le terrain naturel.

En tête de mur ou de talus doit être réalisé un fossé végétalisé de récolte des eaux de ruissellement, et mis en place un drain en tête de talus. Les murs doivent être munis de barbacanes avec un système d'évacuation de drainage des eaux pluviales en pied de mur.

Les terrassements



Les toitures

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau pluvie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

La construction d'avents ou de toitures non closes est autorisée sur tout ou partie de la superficie afin de réduire les apports thermiques et d'offrir des espaces extérieurs privés supplémentaires (cf. cahier des recommandations en annexe).

Les matériaux

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

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

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent :

- en limite séparative, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m
- en limite d'espace public, elles doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 m et la partie pleine ne pourra dépasser 1,5 m de hauteur.

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

Systeme de climatisation

Les systèmes de climatisation doivent être intégrés à la façade et protégés du soleil.

Les couleurs :

Des couleurs claires à faible absorption seront privilégiées.

Collecte des déchets

Pour toute construction de 3 logements et plus, un local poubelle doit être réalisé dans la parcelle ou intégré à la construction.

ARTICLE AUe1-12 – STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser sur la parcelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1,5 places de stationnement par logement.
- Pour les activités recevant du public, une place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON construits dans une limite de 20 places. Les édifices religieux et les cimetières appartiennent à cette catégorie.
- Pour les activités ne recevant pas du public, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON construits.

En cas d'impossibilité de créer la ou les places de stationnement imposées, le propriétaire :

- devra apporter la preuve qu'il a la possibilité de se stationner dans des espaces aménagés et dont la destination est le stationnement (article 123-1-2 du code l'urbanisme), situé à une distance maximale de 200 m de son terrain ;
- ou, en cas d'absence de possibilités de stationnement à proximité, il sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code l'urbanisme (article 123-1-2 du code l'urbanisme).

Stationnement des deux roues motorisées

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

ARTICLE AUe1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être planté afin de maintenir les sols.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus. Dans le cas où l'emplacement de l'arbre empêche la réalisation du projet, pour tout arbre remarquable abattu (soumis à autorisation de défrichement délivrée par la DAF), il doit être replanté un arbre d'une essence adaptée au sol et au climat.

Tout ou partie des espaces de recul réalisé avec l'emprise publique sera végétalisé.

Une aire de jeu collective devra être prévue pour toute opération de logement de plus de 10 unités, sur une emprise minimale de 200 m² au sol.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone AUe2

Caractère de la zone :

La zone couvre des espaces naturels aujourd'hui non constructibles, elle a vocation à accueillir le développement économique à long terme de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à une modification du PLU qui inclura obligatoirement les principes d'un plan d'aménagement de la zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE AUe2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AUe-2.

ARTICLE AUe2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tout aménagement en vue de permettre des constructions est conditionné par la définition et l'engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation économique majoritairement, et exige une modification du PLU.

Seuls les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone sont admis.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe2-3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AUe2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ou en retrait.
En cas de retrait la distance minimale calculée au droit de la façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AUe2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'espace agricole. Le règlement a pour objectif de préserver ces espaces à potentiel agronomique pour les protéger de la pression urbaine.

Sur ces terrains, seules les constructions liées ou nécessaires à la pratique de l'activité agricole (comme définies à l'article L.311-1 du Code Rural³) sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- toute construction nouvelle, extension de bâtiment existant, installations et ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et incompatible avec la proximité des zones habitées ;
- L'extension de bâtiments existants à destination d'habitation dans une limite de 15 % de la SHON existante ;
- Les équipements et constructions publics d'infrastructure, les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens, et ceux qui sont nécessités par le traitement des eaux ;
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations du sol admises dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel.
- Dans les zones d'aléa fort repérées au plan, les extensions limitées sont autorisées à condition qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil du bâti existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Toute voie nouvelle créée doit réduire son impact environnemental.

³ Définition de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du Code Rural :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

ARTICLE A-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Des dispositions de rétention particulières peuvent être imposées si le terrain ne permet pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Conditions de desserte électriques et énergétiques

Tout équipement des constructions et installations agricoles en panneaux solaires, petits éoliens et autres éléments de production d'énergie renouvelable est encouragé et ne comporte aucune règle contraignante à leur réalisation.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter avec un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Toute nouvelle construction doit utiliser des matériaux permettant de réduire les problèmes de démantèlement ultérieur et de gestion de démolition des déchets non recyclables.

On privilégiera les formes de climatisation naturelle, et plus généralement la conception bioclimatique en milieu tropical.

Les clôtures ne sont pas imposées. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 1,8m et doivent être végétales.

Si, ou quand, une plateforme de compostage existe à proximité, les déchets verts et organiques liés à l'exploitation doivent être valorisés sur place.

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée.

Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus. Dans le cas où l'emplacement de l'arbre empêche la réalisation du projet, pour tout arbre remarquable abattu (soumis à autorisation de défrichement délivrée par la DAF), il devra être replanté un arbre d'une essence adaptée au sol et au climat.

Tout où partie des reculs observés avec les limites séparatives et du domaine public doit être planté et entretenu.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales propose une liste des espèces végétales adaptées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels forestiers proches des zones urbaines, elle couvre donc le cirque d'Acoua. La vocation naturelle de cette zone doit être confortée mais la petite activité agro-forestière est autorisée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les installations liées aux activités agro-forestières traditionnelles, excluant toute construction de plus de 3,5 m de haut au faîtage et de plus de 20 m² au sol ;
- Les équipements et installations d'intérêt général destinés à la prévention des risques et à la valorisation du patrimoine forestier ;
- Les affouillements et exhaussement du sol pour la réalisation d'ouvrage destinés à la gestion des eaux pluviales (bassins, terrassement, noues...) et à la protection des risques d'éboulement, de chute de bloc et de glissement de terrain ;
- L'aménagement de cheminement et de promenade et installation légère de loisir à usage public (de type faré, petits observatoires naturalistes) de moins de 3,5 m de haut au faîtage et moins de 20 m² au sol ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

La réalisation de voie nouvelle carrossable est interdite, sauf dans le cas de projet d'intérêt général (alimentation en eau, protection des risques).

ARTICLE N-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions de plus de 20 m² de surface au sol doivent être implantées à moins de 10 m de la limite du domaine public ou assimilé.

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

Les constructions de plus de 20 m² de surface au sol doivent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Toute nouvelle construction doit utiliser des matériaux permettant de réduire les problèmes de démantèlement ultérieur et de gestion de démolition des déchets non recyclables.

Toute installation ou équipement d'intérêt général doit s'accorder avec l'intérêt paysager et naturel des lieux avoisinants. Les éléments de plus de 5 m de haut doivent être dissimilés.

Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée. En cas de démantèlement d'un équipement (antenne, etc.), le site doit être remis dans son état d'origine et en lien avec le caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures ne sont pas imposées. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 1,8m et doivent être végétales.

ARTICLE N-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ns

Caractère de la zone :

La zone naturelle notée Ns correspond aux zones naturelles sensibles au titre :

- des risques
- des paysages
- de la pression constructible ou pression urbaine (sur les hauts)
- des zones de couvert végétal à reconstituer (padzas)
- de la diversité écologique

La zone Ns prend donc en compte la présence de tous les risques (inondation, chute de bloc, glissement de terrain...) : elle comprend les rivières, les ravines, les zones érodées en zone urbaine et les padzas en zone naturelle.

Cette zone protège les espaces à forte qualité paysagère tels que l'espace littoral, les pointes, les mangroves, les baies, la zone humide en centre village et la réserve forestière. Ce classement ne permet pas l'activité agro forestière.

Ce classement confère à la zone un caractère inconstructible, sauf pour des installations légères sportives et de loisirs, des cheminements doux et promenades.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE Ns-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NS-2.

ARTICLE Ns-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les équipements et installations d'intérêt général destinés à la prévention des risques et à la protection des espaces naturels ;
- L'extension des bâtiments existants dans une limite de 15 % de la SHON existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales et des risques d'inondation (bassins, terrassements, consolidation des berges des ravines et rivières, noues...) et à la protection des risques d'éboulement, de chute de bloc et de glissement de terrain ;
- L'aménagement de cheminements, sentiers littoraux et de promenade, les installations légères à usage public (comme les farés, mobilier de pique-nique, petits observatoires naturalistes...) de moins de 3,5 m de haut au faitage et moins de 20 m² au sol ;
- Les installations légères accompagnant des terrains sportifs existants tels que vestiaires ou de tribunes légères.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

La réalisation de voie nouvelle carrossable est interdite, sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général (alimentation en eau, protection des risques).

ARTICLE Ns-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ns-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions de plus de 20 m² de surface au sol doivent être implantées à moins de 10 m de la limite du domaine public ou assimilé.

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

Les constructions de plus de 20 m² de surface au sol doivent être implantées en limite séparative.

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

Non règlementé.

ARTICLE Ns-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ns-10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Tout installation, équipement ou accessoire de plus de 5 mètres de haut est interdit.

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

Toute nouvelle construction doit utiliser des matériaux permettant de réduire les problèmes de démantèlement ultérieur et de gestion de démolition des déchets non recyclables.

Toute installation, équipement ou accessoire technique doit être dissimulé et intégré dans le paysage.

Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée. En cas de démantèlement d'un équipement ou accessoire technique (antenne, etc.), le site doit être remis dans son état d'origine et en lien avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE Ns-12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

**ARTICLE Ns-13 — COEFFICIENT D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS**

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

Titre 6. Annexes du règlement

Chapitre 1. Tableau des emplacements réservés

Réserve n°	Situation	Bénéficiaire	Superficie	Destination	Zonage PLU
1/1	Nord ouest du village d'Acoua	Conseil Général de Mayotte	6000 m ²	Centre de secours	AUe1
2/1	Nord ouest du village d'Acoua	Conseil Général de Mayotte	5300 m ²	Gymnase	AU2
3/1	Nord du village d'Acoua	Commune d'Acoua	3685 m ²	Ecole	UB
4/1	Nord du village d'Acoua	Commune d'Acoua	8284 m ²	Logement collectifs	UB