

Conduite d'opération



Commune de Bandrélé

Maîtrise d'œuvre



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Applications réglementaires Règlement

Concours financier



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	43

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bandrélé, dans sa partie strictement terrestre. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement du Schéma d'Aménagement Communal et à celles du Chapitre Premier du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables en vertu de l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont également :

- conformes au Code Consolidé de l'Urbanisme Applicable à Mayotte en vertu de l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 qui rend notamment exécutoire la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite Loi Littoral ;
- compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte ;
- compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mis en débat le 20/12/2009 par le Conseil Municipal de Bandrélé ;
- compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Mayotte ;
- compatibles avec le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Mayotte.

Demeurent également applicables nonobstant les dispositions du PLU et dans leur compétence spécifique, les réglementations suivantes : Code Civil ; Code Général des Collectivités Territoriales ; Code de la Construction ; Code de l'Environnement ; Code Forestier, Code Rural, Code de la Santé Publique ; Code de la Voirie Routière.

Conformément à l'article L. 740-3 CU, toute personne physique ou morale entreprenant un aménagement sur le domaine public ou privé doit tenir compte du principe de l'autorisation préalable.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le Plan Local d'Urbanisme réserve des emplacements nécessaires aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame spéciale et un numéro. Pour les emplacements réservés, un feuillet en annexe précise leurs superficies, leurs bénéficiaires et leurs destinations. Pour les espaces boisés classés, un feuillet en annexe précise leurs superficies.

Aucune servitude d'utilité publique n'est pour le moment instituée sur la commune de Bandrélé.

Article 3 - Division du territoire communal en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en quatre zones :

- Les zones urbaines. Elles sont repérées par la lettre U. Elles sont regroupées au Titre 2 du présent règlement et comprennent les secteurs Ua, Uan, Ubl et Ut.

- Les zones à urbaniser. Elles sont repérées par les lettres AU. Elles sont regroupées au Titre 3 du présent règlement et comprennent les secteurs 1AU et 2AU.

- La zone agricole. Elle se compose d'un seul secteur et est repérée par la lettre A. Le Titre 4 du présent règlement est dédié aux dispositions réglementaires de cette zone.

- Les zones naturelles et forestières. Elles sont repérées par la lettre N. Elles sont regroupées au Titre 5 du présent règlement et comprennent les secteurs Ne, Nbl et Nps.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des 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

Elles correspondent aux villages de Bambo-Est, Bandrélé, Dapani, Hamouro, Mounyambani, Mtsamoudou, Nyambabao et Sakouli.

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour permettre des constructions immédiates. Ce sont des zones résidentielles caractérisées par de l'habitat individuel. Elles comportent également des constructions à usage d'activités artisanales et tertiaires (commerces, services) ainsi que des équipements publics de proximité ou d'échelle communale et intercommunale.

Elles comprennent quatre types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres Ua qui correspondent à des espaces urbanisés exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale.

- Les secteurs repérés par les lettres Uan qui correspondent à des espaces urbanisés soumis à un ou plusieurs aléas naturels. L'urbanisation de tout ou partie de la zone peut être engagée dès lors qu'il est avéré que le secteur est exempt d'un aléa naturel fort.

- Les secteurs repérés par les lettres Ubl qui correspondent à des espaces urbanisés situés dans la Bande Littorale et exempts d'un aléa naturel fort. S'y appliquent des dispositions réglementaires particulières relevant de l'application de la Loi Littoral.

- Les secteurs repérés par les lettres Ut qui correspondent à des espaces urbanisés composés de bâtiments voués à l'activité touristique et de loisirs, situés dans ou hors de la Bande Littorale et exempts d'un quelconque aléa naturel.

Dispositions applicables à la zone Ua

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage, incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ua.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- La construction, l'extension (les piscines et terrasses sont assimilés à des extensions) et la réfection de bâtiments à usage d'habitation.
- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public notamment les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication. Cette disposition s'applique aux cimetières.
- L'extension et la réfection des cimetières existants ainsi que leurs installations afférentes.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ua.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisées la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Ua.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Ua.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 1,5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Ua.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ua.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

Une distance minimale d'1 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière. Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ua.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Ua.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée depuis la base de la partie médiane de la façade principale jusqu'au point le plus haut du bâtiment est fixée à 14 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Article Ua.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Ua.12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins une aire de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Ua.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone Uan

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uan.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage, incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Uan.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- La construction, l'extension (les piscines et terrasses sont assimilés à des extensions) et la réfection de bâtiments à usage d'habitation, à condition que des dispositions soient prises pour se prémunir contre les aléas naturels identifiés (surcote marine et mouvements de terrain).
- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone et à condition que des dispositions soient prises pour se prémunir contre les aléas naturels identifiés (surcote marine et mouvements de terrain).
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Uan.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisées la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Uan.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Uan.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Uan.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 1,5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Uan.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Uan.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

Une distance minimale d'1 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière. Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Uan.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Uan.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale mesurée depuis la base de la partie médiane de la façade principale jusqu'au point le plus haut du bâtiment est fixée à 14 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Article Uan.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Uan.12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins une aire de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Uan.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uan.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone Ubl

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ubl.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de bureau, de service, de stockage.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ubl.2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public.
- Les opérations de réaménagement de quartier, de logements à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments à usages de commerce (dont les hôtels) et d'artisanat.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments liés à une activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.
- La construction, l'extension et la réfection d'équipements touristiques.

Pour chacune des opérations ci-dessus, des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

- La réfection et l'extension limitée (les piscines et terrasses sont assimilés à des extensions) de bâtiments à usage d'habitation.
- La réfection, l'extension limitée, le changement de destination des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.
- L'extension et la réfection des cimetières existants ainsi que leurs installations afférentes.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.

- Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ubl.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Ubl.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Ubl.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Ubl.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 1,5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Ubl.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport à celles-ci.

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ubl.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Une distance minimale d'1 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ubl.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Ubl.10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximum aux constructions. La hauteur des bâtiments sera cependant pris en compte dans l'intégration paysagère du bâtiment.

Article Ubl.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Ubl.12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins une aire de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Ubl.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ubl.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone Ut

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages d'habitation (hormis ceux directement liés aux activités de tourisme et de loisirs, au gardiennage ou au fonctionnement de ces activités), agricole (hormis ceux liés aux activités de tourisme et de loisirs), de commerce, d'artisanat, de bureau, de service (y compris publics), de stockage.
- La création de cimetières.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ut.2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ut.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Ut.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Ut.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Ut.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Ut.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ut.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas renseigné

Article Ut.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Ut.10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximum aux constructions. La hauteur des bâtiments sera cependant pris en compte dans l'intégration paysagère du bâtiment.

Article Ut.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Ut.12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins une aire de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Ut.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale. 50 % de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ut.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit de secteurs à caractère naturel situés en périphérie des villages et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Essentiellement dédiées à recevoir de l'habitat, des commerces et des équipements publics de proximité, ces zones constitueront également des secteurs pour des activités économiques et des secteurs pour des équipements publics d'échelle communale et intercommunale.

Elles comprennent deux types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres 1AU qui correspondent à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation en raison : de l'existence, dans leur périphérie immédiate, de voies publiques et de réseaux d'eau potable et d'électricité d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; de l'absence d'un quelconque aléa naturel fort. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

- Les secteurs repérés par les lettres 2AU qui correspondent à de futures zones d'extensions urbaines inconstructibles en l'état du fait de l'éloignement des voies publiques et des réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi qu'en raison de l'existence d'un ou plusieurs aléas naturels internes à la zone.

Dispositions applicables à la zone 1AU

Les zones 1AU comportent trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUh correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à de l'habitat, à des activités économiques compatibles avec de l'habitat et à des équipements publics de proximité.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUep correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à des équipements publics.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUt correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à l'activité de tourisme et de loisirs.

Article 1AU.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

I- Dans les secteurs 1AUh, 1AUep et 1AUt

- Les champs de panneaux solaires et leurs installations afférentes.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

II- Dans les secteurs 1AUh

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de loisir, de stockage, incompatibles avec la vocation de la zone.

III- Dans les secteurs 1AUep

- La création de cimetières.
- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages d'habitation, agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de loisir, de stockage, incompatibles avec la vocation de la zone.

IV- Dans les secteurs 1AUt

- La création de cimetières.
- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages d'habitation (hormis ceux directement liés aux activités de tourisme et de loisirs, au gardiennage ou au fonctionnement de ces activités), agricole (hormis ceux liés aux activités de tourisme et de loisirs), de commerce, d'artisanat, de bureau, de service (y compris publics), de stockage.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

I- Dans les secteurs 1AUh, 1AUep et 1AUt

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public notamment les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication.

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

II- Dans le secteur 1AUh

Les dispositions de l'article 1AU.2 ci-dessus auxquelles s'ajoutent :

- La construction, l'extension (les piscines et terrasses sont assimilées à des extensions) et la réfection de bâtiments à usage d'habitation.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments à usages de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, de loisir à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments à usage de stockage à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- La création de cimetières ainsi que l'extension et la réfection des cimetières existants et leurs installations afférentes.

III- Dans le secteur 1AUep

Les dispositions de l'article 1AU.2 ci-dessus auxquelles s'ajoutent :

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments liés à des équipements publics.

IV- Dans le secteur 1AUt

Les dispositions de l'article 1AU.2 ci-dessus auxquelles s'ajoutent :

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article 1AU.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas renseigné.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50 % de la parcelle.

Article 1AU.10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximum aux constructions. La hauteur des bâtiments sera cependant prise en compte dans l'intégration paysagère du bâtiment.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article 1AU.12 - Stationnement

Il doit être aménagé des aires de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article 1AU.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

I- Dans le secteur 1AUep

20 % de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

II- Dans le secteur 1AUt

50 % de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone 2AU

Une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme ouvrant ces secteurs à l'urbanisation sera engagée dès lors que :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau potable et d'électricité situés en périphérie immédiate de ces secteurs auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- Le secteur sera exempt d'aléa naturel fort.

Les zones 2AU comportent quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUe correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à des activités économiques.
- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUep correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à des équipements publics.
- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUh correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à de l'habitat, à des activités économiques compatibles avec de l'habitat et à des équipements publics de proximité.
- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUt correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à de l'activité touristique et de loisirs.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU.1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction, l'extension et la réfection des bâtiments à usages d'habitation, agricole, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service (y compris publics), de loisirs, de stockage.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 - Accès et voirie

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.4 - Desserte par les réseaux

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;

- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale d'1 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.11 - Aspect extérieur

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.12 - Stationnement

Cet article n'est pas renseigné.

Article 2AU.13 - Espaces libres et plantations

Cet article n'est pas renseigné.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit de zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Elles se composent d'un secteur unique repéré par la lettre A.

Dispositions applicables à la zone A

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage, de loisirs.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- L'amélioration, l'extension limitée ou la reconstruction des constructions existantes.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public notamment les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication. Sont notamment autorisés les cimetières et les unités de traitement des eaux usées.
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article A.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article A.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas renseigné.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article A.10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article A.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article A.12 - Stationnement

Il doit être aménagé des aires de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article A.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent trois types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.

- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.

- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Dispositions applicables à la zone Ne

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ne.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction des bâtiments à usages d'habitation, agricole, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de stockage et de loisir exceptés ceux mentionnés à l'article Ne.2.

Article Ne.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- L'amélioration, l'extension limitée ou la reconstruction des constructions existantes notamment celles liées à l'aérodrome.

- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public notamment les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication. Sont notamment autorisés les cimetières, les unités de traitement des eaux usées, les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets, ainsi que les champs de panneaux solaires et leurs installations afférentes. Sont également autorisées les extensions des équipements sportifs existants à condition qu'elles répondent à l'objectif d'une intégration paysagère par rapport à leur environnement naturel.

- Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune ; les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement, privées ou publiques, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieures ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les aires naturelles de camping.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ne.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Ne.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Ne.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Ne.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Ne.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ne.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Une distance minimale de 2 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Ne.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Ne.10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Ne.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Ne.12 - Stationnement

Il doit être aménagé des aires de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Ne.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ne.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone Nbl

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nbl.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction des bâtiments à usages d'habitation, agricole, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de stockage et de loisir exceptés ceux mentionnés à l'article Nbl.2.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les champs de panneaux solaires et leurs installations afférentes.

Article Nbl.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- L'amélioration, l'extension limitée ou la reconstruction des constructions existantes.
- Les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer, ainsi que l'aménagement de routes lorsque celles-ci sont en lien avec les installations susmentionnées.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services portuaires autres que les ports de plaisance, les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication. Sont notamment autorisés les cimetières ainsi que les unités de traitement collectif des eaux usées et leurs installations afférentes. Sont également autorisées les extensions des équipements sportifs existants à condition qu'elles répondent à l'objectif d'une intégration paysagère par rapport à leur environnement naturel.
- Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune ; les équipements démontables liés à

l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement, privées ou publiques, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les aires naturelles de camping.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Nbl.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Nbl.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Nbl.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Nbl.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Nbl.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Nbl.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Une distance minimale de 2 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Nbl.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Nbl.10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Nbl.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublées de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Nbl.12 - Stationnement

Il doit être aménagé des aires de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Nbl.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nbl.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.

Dispositions applicables à la zone Nps

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nps.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- La construction des bâtiments à usages d'habitation, agricole, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de stockage et de loisir exceptés ceux mentionnés à l'article Nps.2.
- Les cimetières.
- Les unités de traitement des eaux usées.
- L'ouverture de tous types de décharges et déchetteries.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les champs de panneaux solaires et leurs installations afférentes.

Article Nps.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- L'amélioration, l'extension limitée ou la reconstruction des constructions existantes.
- La construction, l'extension et la réfection de bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public notamment les ouvrages d'infrastructures des voies de communication routières et piétonnières, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et de télécommunication. Sont également autorisées les extensions des équipements sportifs existants à condition qu'elles répondent à l'objectif d'une intégration paysagère par rapport à leur environnement naturel.
- Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune ; les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Règlement de zones

- Les aires de stationnement, privées ou publiques, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les murs de clôtures, murs coupe-vents, murs de soutènement, murs-écrans.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article Nps.3 - Accès et voirie

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m ou par une allée piétonne publique ou privée d'une emprise minimale de 2 m. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage de service public : leur construction, extension et réfection n'est autorisée que si le terrain d'assiette est directement desservi par une chaussée publique ou privée d'une emprise minimale de 3,5 m.

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une chaussée publique ou privée ayant les caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Seules seront autorisés la réfection et la reconstruction à l'identique de constructions existantes sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions.

Article Nps.4 - Desserte par les réseaux

I – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées de toute nouvelle construction doit se réaliser soit vers un réseau d'assainissement collectif, soit vers un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute nouvelle construction doit se réaliser prioritairement sur l'emprise de la parcelle. En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle, les déversements se feront dans un réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Article Nps.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale des parcelles. Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

Article Nps.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement s'il existe ;
- A défaut d'alignement existant, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'emprise extérieure de la chaussée.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux allées piétonnes.

Aucune construction autre qu'une installation technique nécessaire au fonctionnement des services publics ne peut empiéter sur les emprises publiques.

Article Nps.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant les limites séparatives sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport à celles-ci.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Nps.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante joignant une autre construction sur une même unité foncière sont autorisées.

Une distance minimale de 2 m doit séparer les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne joignant pas une construction existante d'une même unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, ni à la réfection d'un bâtiment, ni au changement de destination d'un bâtiment.

Article Nbl.9 - Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Nps.10 - Hauteur des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article Nps.11 - Aspect extérieur

I – Construction

Les constructions nouvelles ou extensions d'une construction existante ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains en ce qui concerne le volume, les matériaux et la couleur.

II – Clôtures sur voie

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en moellons ou de parpaings enduits ;
- soit de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils seront doublés de haies vives ou de matériaux végétaux ;
- soit d'une palissade en matériaux végétaux.

Sauf pour des raisons technique et d'insertion paysagère, la hauteur des clôtures en bordure de l'espace public sera limitée à 2 m.

Article Nps.12 - Stationnement

Il doit être aménagé des aires de stationnement sur l'emprise de la parcelle pour toute construction nouvelle. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager une place de stationnement sur le terrain projeté, le pétitionnaire peut soit être autorisé à réaliser les surfaces de stationnements manquantes sur un terrain proche de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de création de stationnements publics, le financement d'un nombre de stationnements égal à celui des emplacements manquants.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et sa localisation dans la commune.

Article Nps.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, publique ou privée, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts. Ils seront plantés d'essence régionale.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nps.14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas renseigné.