

Commune de BORDERES



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Vu pour être annexé a la délibération du Conseil Municipal en date du
~~13/10/2017~~..... approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes – rue Auguste Renoir -B.P.609-64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BORDERES.

PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :

"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat."

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions."

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

Article L. 421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements : Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

3. En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.

4. Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispensés ou être subordonnés à un accord prévu par une autre législation. **Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :**
- le code général des collectivités territoriales,
 - le code rural et forestier,
 - le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental,
 - le code de l'environnement,
 - le code de la construction et de l'habitation,
 - le code du patrimoine.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique est exposé ci-après s'applique sont les suivantes :

Les zones urbaines sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la **zone UA** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne. Le secteur **UAi** correspond à la partie comprise dans la zone verte du PPRI ;
- la **zone UB** correspond aux extensions du bourg. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire. Le **secteur UBi** regroupe les terrains de la zone concernés par le PPRI, le **secteur Uba** distingue les terrains desservis par le réseau public d'assainissement collectif et le **secteur UBs** correspond à l'emprise du terrain de sports et des aménagements nécessaires à son fonctionnement.

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, de manière immédiate (au fur et à mesure de l'équipement des terrains et à condition de ne pas empêcher ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement) ou de manière différée (après modification ou révision du PLU, dans les secteurs insuffisamment équipés en périphérie) :

- la **zone 1AU** correspond à la périphérie immédiate de la zone U. Elle est destinée à une urbanisation rapide. Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement ;
- la **zone 2AU** : les réseaux sont insuffisants en périphérie immédiate de la zone, les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

La zone agricole est dite zone A. Elle a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le **secteur Ai** correspond aux terrains concernés par le PPRI.

La zone naturelle est dite zone N. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. Différents secteurs sont compris dans la zone N : le **secteur Ni** identifie les berges inondables et naturelles du Lagoin (périmètre du PPRI), le **secteur Nh** correspond aux habitations isolées en zone agricole n'ayant aucun lien avec cette activité, le **secteur Nhi** désigne celles qui sont situées dans le périmètre du PPRI et le **secteur Nei** correspond à l'espace de loisirs et d'équipements publics situé dans le périmètre du PPRI.

- 2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics.

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie publique	Commune
2	Création d'une voie publique	Commune

Article IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

LEXIQUE DE TERMES UTILISÉS DANS LE RÉGLEMENT

Le lexique ci-après a pour objet de préciser la portée de termes et notions techniques employés dans le présent règlement.

ACCÈS

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain donnant directement sur la voie de desserte (portail, porte de garage), soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte).

ANNEXE

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION

Par voies ouvertes à la circulation, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.