

# 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

## **CHAPITRE III - ZONE 1AU**

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée. Les autorisations d'occupations du sol seront délivrées au fur et à mesure de leur équipement en réseaux publics et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement.

### **Rappel :**

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.
- Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur permettant la desserte des constructions qui y sont admises et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagements prévues par le PLU.

De plus, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités (bureaux, commerces, hôtellerie) et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

#### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente est autorisée pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifie ;

- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale. En cas de retrait de un ou plusieurs côtés, ce dernier sera d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre est autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

## **Toitures**

Les toitures de constructions destinées à l'habitation doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, l'emploi de matériaux de couverture à base de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier, est interdit. En cas d'utilisation, il sera autorisé dans des tons noir, gris foncé ou brun, d'aspect mat et sous réserve d'une bonne durabilité du matériau. Toutefois, le polyester ondulé transparent pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60% de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse, pouvant être végétalisée. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

De même, un aspect différent des toitures des constructions est autorisé en cas d'intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques dans la pente du toit et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

## **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures maçonnées ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Les clôtures maçonnées doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent).

## **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet