

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 VI - ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend différents secteurs :

- **secteur Ni** : berges naturelles et inondables du Lagoïn identifiées par le PPRI (zones jaune et orange) ;
- **secteur Nh** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à l'est du Lagoïn ;
- **secteur Nhi** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à l'est du Lagoïn, dans la zone jaune du PPRI ;
- **secteur Ne** : équipements publics de sport et loisirs ;
- **secteur Nei** : équipements publics de sport et loisirs dans la zone jaune du PPRI

Rappel :

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

- les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'adaptation et l'extension dans la limite de 25% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitation, de l'hôtellerie, du commerce et de l'artisanat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

De plus, sont admises dans les **secteurs Nh et Nhi**, les annexes des constructions principales à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

Dans le secteur **Nei**, sont aussi admises les constructions et installations à destination de sports et loisirs.

Dans les **secteurs Ni, Nhi et Nei**, les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées à condition d'être conformes au règlement du PPRI.

ARTICLE N 3 : 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.

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.

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.

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, les accès et voiries doivent être conformes au règlement du PPRI.

ARTICLE N 4: 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.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, la superficie minimale des terrains doit être conforme au règlement du PPRI.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Nh et Nhi, les constructions doivent être implantés 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 justifient.
- 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 N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs Nh et Nhi, les constructions doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 10 m² 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
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre d'une limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, l'emprise au sol doit être conforme au règlement du PPRI.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

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 N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve 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.

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 m² 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).

Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, sans pouvoir être inférieures à 30%.

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 des constructions principales 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.

De plus, **dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

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

ARTICLE N 12 : 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.

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement de la du PPRI.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les installations et constructions doivent être accompagnées d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site).

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, ces aménagements paysagers doivent être conformes au règlement de du PPRI.

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

Sans objet