

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 I - ZONE UA

La zone UA délimite le cadre bâti de valeur patrimoniale dans la partie la plus ancienne du bourg, avec un secteur spécifique UA_i concerné par la zone verte du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

Rappel :

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- 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 ;
 - 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 ;
 - Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

De plus, **dans le secteur UA_i**, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions et installations industrielles et artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles, à condition d'être liés à une exploitation existante, d'être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation (sauf considérations techniques dûment justifiées) et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Dans le secteur UA_i, les occupations et utilisations du sol citées sont autorisées à conditions d'être conformes aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA3 : 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.

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 le secteur UA_i, les voies et accès doivent répondre aux prescriptions visées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au présent PLU.

ARTICLE UA4 : 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. 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.

Autres réseaux

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

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Dans le secteur UA_i, la superficie minimale des terrains constructibles doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation, y compris les chemins ruraux, les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'alignement, sur au moins une partie du linéaire,
- soit en retrait de la voie à la condition qu'une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11 soit réalisée à l'alignement afin d'assurer une continuité du bâti. Cette implantation peut être acceptée ou imposée dans le cas où la situation ou la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment en bordure de voie, si la parcelle est bordée de plusieurs voies ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement sans contrainte spécifique ou en retrait.

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.

Dans le secteur UA_i, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à l'exception de ceux d'intérêt collectif, ou pour des raisons techniques, doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale, sur au moins une partie du linéaire.

Les constructions ou installations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres. Un retrait moindre pourra être autorisé 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,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UAi**, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE 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 12 m.

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.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.

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.

De plus, dans le secteur **UAi**, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions au règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA 11 : 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 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 des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire ou grise.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum (hors coyaux traditionnels). Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse à la condition d'être non visibles depuis le domaine public.

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.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes, afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Façades

Les murs des constructions doivent être couverts d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment.

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

Ouvertures

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 0,60 mètre.

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.

Dans le secteur UAi, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

Dans le secteur UAi, le stationnement des véhicules doit être conforme aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le secteur UAi, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet