

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 II - ZONE UB

La zone UB délimite le cadre bâti ancien et récent à dominante pavillonnaire en extension du bourg. Le secteur UBi correspond aux parties de la zone concernées par la zone verte du PPRI. Le secteur UBa correspond aux terrains desservis par le réseau public d'assainissement collectif de Bénéjacq, et le secteur UBs détermine l'emprise du terrain de sport et des aménagements nécessaires à son fonctionnement.

Rappel :

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

ARTICLE UB1 : 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.

Dans le secteur UBi, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement de la zone verte du PPRI.

Dans le secteur UBs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas précisées dans l'article UB2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans le secteur UBs sont autorisés :

- 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 installations et bâtiments à destination d'activités industrielles et artisanales, les entrepôts et les équipements collectifs 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 à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

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

Dans le secteur UBs, seules sont autorisées les occupations et utilisation liées au bon fonctionnement du terrain de sport, à condition de ne pas être incompatibles avec les infrastructures existantes.

ARTICLE UB3 : 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.

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.

Dans le secteur UB_i, les voies et accès doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UB4 : 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

Dans le secteur UB_a, les constructions doivent être reliées au réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, 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 UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel 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 ;
- 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 UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARA TIVES

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 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 de la 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 UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UB_i, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UB10 : 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 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 mètres de 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.

ARTICLE UB11 : 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 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 m² 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 de la clôture 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 UBi, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent être conformes aux prescriptions du 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 UB12 : 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).

Dans le secteur UB_i, le stationnement des véhicules doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UB14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet