

**P.L.U.**  
**Commune de**  
**SAUVETERRE DE BEARN**



# REGLEMENT

*Dossier d'Approbation du P.L.U.*

P.L.U.	PRESCRIPTION	DELIBERATION	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
LABORATION	28 juin 2002	02 mars 2004	04 octobre / 03 novembre 2004	26 mars 2005
MODIFICATION		04 février 2010	15 mars / 15 avril 2010	27 juillet 2010
		31 mars 2012	09 juillet / 09 août 2012	12 septembre 2012

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

	Page
PREAMBULE	4
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	13
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1    ZONE UA	16
Chapitre 2    ZONE UB	28
Chapitre 3    ZONE UC	35
Chapitre 4    ZONE UD	43
Chapitre 5    ZONE UE	51
Chapitre 6    ZONE UY	57
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1    ZONE 1AU	63
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1    ZONE A	68
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1    ZONE N	74

## REGLEMENT – FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

		Intitulé P.L.U.
<b>Article</b>		Caractère de la zone
1		Les occupations et utilisations du sol interdites
2		Les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières
3		Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4		Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5		Superficie minimale des terrains constructibles
6	Règlement ou document graphique	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
7	Règlement ou document graphique	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8		Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
9		Emprise au sol des constructions
10		Hauteur maximale des constructions
11		Aspect extérieur des constructions
12		Stationnement des véhicules
13		Espaces libres et plantations
14		Coefficient d'occupation du sol

## **PREAMBULE**

### **CODE DE L'URBANISME**

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

**U zone urbaine**

**AU zone à urbaniser**

**A zone agricole**

**N zone naturelle**

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE**

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village

UB : zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu

UC : zone urbaine à faible densité composée de collectifs, bâti en discontinu

UD : zone urbaine à très faible densité formée de bâti en discontinu

UE : zone urbaine destinée aux équipements publics

UY : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturelle

### **INDICES**

a

b

c            Camping

d            Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel es imposé.

h            Zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter

s            Activités sportives

m            Maison de retraite

y            Z.A.C. du Vieux Lavoir

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

**1-1 - Les installations et travaux divers**, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

**1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières** et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- 切la commodité du voisinage,
- 切la santé, la sécurité, la salubrité publiques, l'hygiène,
- 切l'agriculture,
- 切la protection de la nature et de l'environnement,
- 切la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (décret n° 2000-258 du 20 mars 2000).

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être (article R 421-3.2). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## 2 - LE TERRAIN

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les **unités foncières** concernées.

### **2-1 - Unités foncières**

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

### **2-2 - Niveau de référence**

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé.

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospectes.

### **2-3 - Evacuation des déblais**

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

### 3 - LES DIVISIONS FONCIERES

Toute division foncière est effectuée en application des articles L.442-1 à L.442-3 du Code de l'Urbanisme.

### 4 - LES HABITATIONS

La construction sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, accolés ou non, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme) est considérée comme groupe de bâtiments.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.444 du Code de l'Urbanisme.

La construction de piscines particulières peut être assimilée à une opération d'aménagement de bâtiments existants, dans la mesure où elle s'intègre aux abords immédiats.

### 5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**5-1 - Le coefficient d'occupation du sol** est le rapport entre la surface de plancher de la construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

*(article R.112-1 du Code de l'Urbanisme – Modifié par décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 – art.1)*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculé 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 à 1,80 mètres
- 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 manœuvre
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et 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.131-1 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.

*(article R.112-2 du Code de l'Urbanisme – Modifié par décret ° 2011-2054 du 29 décembre 2011 – art.1)»*

Ce décret précise la définition de la surface de plancher, qui remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) et la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

En conséquence, la surface de plancher devient la surface de référence en lieu et place des anciennes S.H.O.B. et S.H.O.N.

Le décret définit également la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme et requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

**5-2 - Le C.O.S.** s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**5-3 - Emprise au sol :** Il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris les cessions gratuites éventuelles.

## 6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.



**6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

### **6-3 – Espaces libres**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**6-4 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

**6-5 – Le stationnement**, en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

#### A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

#### A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

#### A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m
- dégagement 3,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

## 7 - LA VOIRIE ET LES ACCES

**7-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

**7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique**, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

**7-4 - Tout terrain enclavé** est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

## 8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie (D.D.A.S.S.).

## 9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE

Il est convenu d'appeler :

**Extension** : La construction d'une ligne nouvelle.

**Renforcement** : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

**Branchement** : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

## 10 - AMENAGEMENTS GENERAUX

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

## 11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

b) Zones sensibles : Conformément à la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles.

## 12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - 劫. elle doit avoir une fonction collective,
  - 劫. la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - 劫. le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### 13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

### 14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

### 15 - DEMOLITION

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition non visée aux articles L.430-3 et L.430-6 du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).